SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2076697 - DF (2023/0172598-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LILIAN MARLIETH DINIZ TAVARES
AGRAVANTE	:	PATRICIA REGINA DINIZ TAVARES
AGRAVANTE	:	KARLA CRISTINE DINIZ FARIAS
AGRAVANTE	:	MARIZA DINIZ TAVARES
ADVOGADO	:	MARCOS EDUARDO GASPARINI DE MAGALHÃES - DF044814
AGRAVADO	:	CONDOMINIO RURAL MANSOES BELVEDERE GREEN
ADVOGADOS	:	ANDREA TARSIA DUARTE - DF004587
		MARIO THIAGO GOMES DE SA PADILHA - DF022362

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFEITO. INEXISTÊNCIA. TAXA CONDOMINIAL. LOTEAMENTO IRREGULAR. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. PROVAS. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Não há falar em defeito na prestação jurisdicional se a decisão atacada está adequadamente motivada, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. 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.
3. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não se aplica o Tema nº 882/STJ às hipóteses de cobrança de taxas condominiais devidas em razão de loteamento irregular. Precedentes.
4. Agravo interno não 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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59406779 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/08/2026 17:05:39
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 0672d75d-fc51-4f23-8323-af7b3842494e

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2076697 - DF (2023/0172598-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LILIAN MARLIETH DINIZ TAVARES
AGRAVANTE	:	PATRICIA REGINA DINIZ TAVARES
AGRAVANTE	:	KARLA CRISTINE DINIZ FARIAS
AGRAVANTE	:	MARIZA DINIZ TAVARES
ADVOGADO	:	MARCOS EDUARDO GASPARINI DE MAGALHÃES - DF044814
AGRAVADO	:	CONDOMINIO RURAL MANSOES BELVEDERE GREEN
ADVOGADOS	:	ANDRÉA TARSIA DUARTE - DF004587
		MARIO THIAGO GOMES DE SA PADILHA - DF022362

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFEITO. INEXISTÊNCIA. TAXA CONDOMINIAL. LOTEAMENTO IRREGULAR. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. PROVAS. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Não há falar em defeito na prestação jurisdicional se a decisão atacada está adequadamente motivada, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. 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.
3. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não se aplica o Tema nº 882/STJ às hipóteses de cobrança de taxas condominiais devidas em razão de loteamento irregular. Precedentes.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LILIAN MARLIETH DINIZ TAVARES e OUTRAS contra a decisão que conheceu do recurso especial e negou-lhe provimento em virtude da consonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça.

Nas presentes razões, as agravantes afirmam que a questão em debate não envolve o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, mas a correta qualificação jurídica dos fatos incontroversos, à luz de precedente repetitivo.

Sustentam que o julgado incorreu em omissão, contradição e erro ao ignorar as peculiaridades fáticas do caso concreto, que demandam enfrentamento específico.

Repisam as razões dos recursos interpostos anteriormente.

Ao final, requerem a reforma da decisão atacada.

A parte contrária apresentou impugnação (e-STJ fls. 657/660).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA57933426 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:24
Código de Controle do Documento: cdd3ee65-8c3b-45b4-8560-a2d978fa7e90

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

Inicialmente, afasta-se a alegação de deficiência na fundamentação da decisão ora agravada, pois foi negado provimento ao recurso em virtude da impossibilidade de alteração das premissas fáticas do acórdão recorrido por força da Súmula nº 7/STJ, bem como em razão da consonância entre o aresto atacado e a jurisprudência deste Tribunal Superior, no sentido de que o Tema nº 882/STJ não se aplica às hipóteses de cobrança de taxas condominiais devidas em razão de loteamento irregular

No mais, o acórdão recorrido assim se pronunciou sobre a cobrança em questão:

> *"(...)*
> *Na espécie, por se tratar de cobrança de taxa condominial por associação derivada de loteamento irregular, fato esse corriqueiro no âmbito do Distrito Federal, não se aplicam as teses 492 do STF e 882 do STJ.*
> *Para tanto, este Tribunal de Justiça vem procedendo acertadamente a devida distinção entre a questão discutida nesse processo e aquela julgada nos aludidos recursos especiais e extraordinário (distinguishing).*
> *Confira-se:*
> *(...)*
> *Assim, por envolver a presente demanda discussão acerca de condomínio irregular, em área pública do Distrito Federal, não é aplicável, por ora, o Decreto 271/67, o que poderá a vir a ser reconhecido pelo Poder Público, a depender de seu interesse administrativo no processo de regularização fundiária.*
> *Portanto, pelas razões supramencionadas, a análise e julgamento da controvérsia, em debate no presente feito, deve ser dirimida, tendo como amparo a Lei 4.591/64, o Código Civil e a Convenção de Condomínio.*
> *No caso, em exame, verifica-se que a apelante tinha ciência da obrigação de contribuir para o custeio das despesas comuns, porquanto comprovada a sua instituição em convenção de condomínio e demonstrada a efetiva prestação dos serviços, bem como a sua utilização pela condômina, conforme destacado na sentença."* (e-STJ fls. 486/489)

Como se vê, o Colegiado local afirmou de forma expressa que a presente discussão envolve cobrança de taxa condominial por associação derivada de loteamento irregular, em área pública do Distrito Federal, bem como que a parte recorrente tinha ciência da obrigação de contribuir para o custeio das despesas comuns, estando comprovada a efetiva prestação dos serviços e a sua utilização pela condômina, de modo que essas premissas fáticas são insuscetíveis de alteração, em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ.

Portanto, verifica-se que o aresto combatido está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consoante a qual não se aplica o Tema nº 882/STJ nas hipóteses em que o loteamento em questão for irregular.

Nesse sentido:

> *"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. COBRANÇA. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.*
> *1. 'As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram' (Tema 882/STJ).*
> *2. No caso, a conclusão adotada no Tribunal de origem se encontra em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o entendimento adotado na fixação do Tema 882/STJ não se*

Documento eletrônico VDA57933426 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:24
Código de Controle do Documento: cdd3ee65-8c3b-45b4-8560-a2d978fa7e90

aplica à cobrança de taxas condominiais referentes a loteamentos irregulares, constituídos na forma da Lei n. 6.766/79.
3. Recurso especial não provido."
(REsp 2.010.373/DF, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÕES DE COBRANÇA E DECLARATÓRIA. PRELIMINAR. COISA JULGADA. MATÉRIA PRECLUSA. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TAXAS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. CONDOMÍNIO DE FATO. TEMA 882 DO STJ E RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM REPERCUSSÃO GERAL TEMA 492. NÃO INCIDÊNCIA DA TESE. SÚMULA 568/STJ. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF.
1. Incontroverso o fato de que o condomínio é irregular e tem natureza de associação de moradores, e que o recorrente possui a condição de condômino, visto que seu imóvel está expressamente contido no ato de constituição do condomínio (art. 3º da Convenção de Administração).
2. O entendimento firmado pelo Tribunal estadual está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de ser possível a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie feita por administradora de loteamento fechado a proprietário de imóvel nele localizado, e ao deixar de aplicar o Tema n. 882 do STJ à hipótese de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei n. 6.766/1979.
3. Quanto à alegação de que 'o caso em tela não cuida de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei 6.766/79', tem-se que a referida afirmação vai de encontro à conclusão exarada pelo Tribunal de origem que, mediante a análise das provas dos autos, entendeu que o caso dos autos é diferente da hipótese considerada no Tema 882.
4. Não cabe a esta Corte fazer a diferenciação entre o loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei n. 6.766/79, e o caso dos autos, que trata de um condomínio de loteamento irregular situado em área pública, tal como ocorreu em diversas regiões do Distrito Federal. Rever a conclusão da origem demanda reexame das provas dos autos. Súmula 7/STJ.
5. Os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea 'a' do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea 'c', ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.
Agravo interno improvido."
(AgInt no REsp 2.015.719/DF, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 11/9/2024.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO EM CONDOMÍNIO FECHADO. ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE LOTES. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO DE FATO. TEMA 882 DO STJ E RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM REPERCUSSÃO GERAL TEMA 492. NÃO INCIDÊNCIA DA TESE. ANUÊNCIA. PAGAMENTO CONTINUADO. COBRANÇA. POSSIBILIDADE, NO CASO CONCRETO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
1. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, '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, Segunda Seção, Tema n. 882 do STJ). O Tema n. 882 do STJ refere-se a situações que envolvem vias públicas e vias privadas nas quais moradores de bairros residenciais abertos fecham as ruas (vias públicas) e constituem condomínios de fato de casas, com acesso restrito por meio de controle de cancela e portaria. Não se aplica o Tema n. 882 do STJ à hipótese de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei n. 6.766/1979 (propriedade particular que sofre parcelamento irregular do solo ao ser subdividida em lotes destinados à edificação, com a abertura de vias de circulação, além de logradouros públicos)' (AgInt no REsp n. 1.998.336/MG, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, DJe de 26/4/2023).
2. No caso, como o fato gerador da cobrança diz respeito a loteamento fechado, constituído na forma da Lei 6.766/79, não há falar-se em aplicação

Documento eletrônico VDA57933426 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:24
Código de Controle do Documento: cdd3ee65-8c3b-45b4-8560-a2d978fa7e90

da tese firmada no precedente (REsp 1.439.163/SP - Tema 882) restrita aos condomínios de fato.
3. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
4. Agravo interno provido, para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, negar provimento ao recurso especial."
(AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp 1.875.457/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023.)

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57933426 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/06/2026 08:59:24
Código de Controle do Documento: cdd3ee65-8c3b-45b4-8560-a2d978fa7e90

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.076.697 / DF

Número Registro: 2023/0172598-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07383669720208070001 7383669720208070001

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: LILIAN MARLIETH DINIZ TAVARES
RECORRENTE	: PATRICIA REGINA DINIZ TAVARES
RECORRENTE	: KARLA CRISTINE DINIZ FARIAS
RECORRENTE	: MARIZA DINIZ TAVARES
ADVOGADO	: MARCOS EDUARDO GASPARINI DE MAGALHÃES - DF044814
RECORRIDO	: CONDOMINIO RURAL MANSOES BELVEDERE GREEN
ADVOGADOS	: ANDREA TARSIA DUARTE - DF004587
	MARIO THIAGO GOMES DE SA PADILHA - DF022362

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: LILIAN MARLIETH DINIZ TAVARES
AGRAVANTE	: PATRICIA REGINA DINIZ TAVARES
AGRAVANTE	: KARLA CRISTINE DINIZ FARIAS
AGRAVANTE	: MARIZA DINIZ TAVARES
ADVOGADO	: MARCOS EDUARDO GASPARINI DE MAGALHÃES - DF044814
AGRAVADO	: CONDOMINIO RURAL MANSOES BELVEDERE GREEN
ADVOGADOS	: ANDREA TARSIA DUARTE - DF004587
	MARIO THIAGO GOMES DE SA PADILHA - DF022362

Documento eletrônico VDA59391435 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:53:11
Código de Controle do Documento: f6cc2c81-8fe2-44f3-9cab-e60dae938589

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59391435 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:53:11
Código de Controle do Documento: f6cc2c81-8fe2-44f3-9cab-e60dae938589