



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2083274 - SP (2023/0229509-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO JARDIM
DAS FLORES
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA PINTO - SP207346
RECORRIDO : ROBERTO TERUO KASAHARA
RECORRIDO : YURIKO KASAHARA
ADVOGADOS : ROBSON CAVALIERI - SP146941
ANTÔNIO VIANA BEZERRA - SP243139
ELEONORA DIAS - SP104417

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES/ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. PROPRIETÁRIOS NÃO ASSOCIADOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. INOCORRÊNCIA (ART. 1.022 DO CPC). CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTENTE. STF. TEMA 492. LEI 13.465/2017. ART. 36-A, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI 6.766/1979. AUSÊNCIA DE ADESAO EXPRESSA OU DE REGISTRO DO ATO CONSTITUTIVO APÓS A LEI 13.465/2017. CONTRATO-PADRÃO REGISTRADO, NÃO ASSINADO PELOS ADQUIRENTES. CLÁUSULA 20, § 2º: TAXA SEMESTRAL FIXA (5 ORTNs) — INSUFICIÊNCIA PARA CONSTITUIR OBRIGAÇÃO DE RATEIO. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PARADIGMAS DISTINTOS E, EM PARTE, ANTERIORES AO TEMA 492/STF. SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS RECURSAIS (ART. 85, § 11, CPC).

1. Controvérsia relativa à possibilidade de associação de loteamento urbano cobrar taxas de manutenção e conservação de proprietários não associados, com fundamento em cláusula de contrato-padrão registrado no fôlio real, não assinado pelos adquirentes.

2. Inexistente violação do art. 1.022 do CPC: o acórdão estadual enfrentou de forma clara e suficiente as questões essenciais — aplicação do Tema 492/STF, ausência de adesão expressa e de registro do ato constitutivo após a Lei 13.465/2017 —, sendo desnecessário rebater um a um todos os argumentos.

3. Afastado o alegado cerceamento de defesa: o Tribunal de origem examinou os documentos (inclusive o contrato-padrão) e os reputou insuficientes para constituir obrigação contra os recorridos, diante da falta dos requisitos fixados pelo STF e do art. 36-A, parágrafo único, da Lei 6.766/1979.

4. À luz do Tema 492/STF, é inviável a cobrança de taxas de não associados, salvo (i) adesão expressa dos já possuidores ou (ii) registro, após a Lei 13.465/2017, do ato constitutivo com publicidade no Registro de Imóveis.

Premissas fáticas firmadas pelo acórdão recorrido no sentido da ausência de tais requisitos.

5. Cláusula 20, § 2º, do contrato-padrão prevendo pagamento semestral fixo (5 ORTNs), e não obrigação de rateio de despesas de manutenção; pretensão recursal exigiria reexame de provas e interpretação de cláusulas/efeitos registrários — providências vedadas em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

6. Dissídio jurisprudencial não configurado: paradigmas tratam de hipóteses distintas e, em parte, são anteriores ao Tema 492/STF; incidência da Súmula 83/STJ, aplicável às alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da CF.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2083274 - SP (2023/0229509-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO JARDIM
DAS FLORES
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA PINTO - SP207346
RECORRIDO : ROBERTO TERUO KASAHARA
RECORRIDO : YURIKO KASAHARA
ADVOGADOS : ROBSON CAVALIERI - SP146941
ANTÔNIO VIANA BEZERRA - SP243139
ELEONORA DIAS - SP104417

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES/ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. PROPRIETÁRIOS NÃO ASSOCIADOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA (ART. 1.022 DO CPC). CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTENTE. STF. TEMA 492. LEI 13.465/2017. ART. 36-A, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI 6.766/1979. AUSÊNCIA DE ADESÃO EXPRESSA OU DE REGISTRO DO ATO CONSTITUTIVO APÓS A LEI 13.465/2017. CONTRATO-PADRÃO REGISTRADO, NÃO ASSINADO PELOS ADQUIRENTES. CLÁUSULA 20, § 2º: TAXA SEMESTRAL FIXA (5 ORTNs) — INSUFICIÊNCIA PARA CONSTITUIR OBRIGAÇÃO DE RATEIO. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PARADIGMAS DISTINTOS E, EM PARTE, ANTERIORES AO TEMA 492/STF. SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS RECURSAIS (ART. 85, § 11, CPC).

1. Controvérsia relativa à possibilidade de associação de loteamento urbano cobrar taxas de manutenção e conservação de proprietários não associados, com fundamento em cláusula de contrato-padrão registrado no fôlio real, não assinado pelos adquirentes.

2. Inexistente violação do art. 1.022 do CPC: o acórdão estadual enfrentou de forma clara e suficiente as questões essenciais — aplicação do Tema 492/STF, ausência de adesão expressa e de registro do ato constitutivo após a Lei 13.465/2017 —, sendo desnecessário rebater um a um todos os argumentos.

3. Afastado o alegado cerceamento de defesa: o Tribunal de origem examinou os documentos (inclusive o contrato-padrão) e os reputou insuficientes para constituir obrigação contra os recorridos, diante da falta dos requisitos fixados pelo STF e do art. 36-A, parágrafo único, da Lei 6.766/1979.

4. À luz do Tema 492/STF, é inviável a cobrança de taxas de não associados, salvo (i) adesão expressa dos já possuidores ou (ii) registro, após a Lei 13.465/2017, do ato constitutivo com publicidade no Registro de Imóveis. Premissas fáticas firmadas pelo acórdão recorrido no sentido da ausência de tais requisitos.

5. Cláusula 20, § 2º, do contrato-padrão prevendo pagamento semestral fixo (5 ORTNs), e não obrigação de rateio de despesas de manutenção; pretensão recursal exigiria reexame de provas e interpretação de cláusulas/efeitos registrários — providências vedadas em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).
6. Dissídio jurisprudencial não configurado: paradigmas tratam de hipóteses distintas e, em parte, são anteriores ao Tema 492/STF; incidência da Súmula 83/STJ, aplicável às alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da CF.
Recurso especial conhecido em parte e improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO JARDIM DAS FLORES, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

A controvérsia discutida nos presentes autos gira em torno de ação de cobrança para recebimento de taxas de manutenção cobradas pela Associação dos Proprietários do Jardim das Flores de proprietários de lotes (Y.K. e R.T.K.), em loteamento fechado, diante da alegada existência de contrato-padrão registrado no fôlio real, mas não assinado pelos adquirentes, e sem averbação de obrigação nas matrículas individuais dos imóveis. Discute-se se há anuência válida (expressa ou tácita) apta a vincular os recorridos ao pagamento das contribuições associativas.

Em primeiro grau de jurisdição, a ação foi julgada procedente para condenar os réus ora recorridos ao pagamento das taxas associativas vencidas, além daquelas vencidas e não pagas no decorrer do processo, com correção monetária e juros de mora a contar dos respectivos vencimentos, com acréscimo de multa de 2% sobre o débito, tal como previsto no estatuto.

Ao analisar a matéria em grau de apelação, o Tribunal *a quo* aplicou o entendimento da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial repetitivo (Tema 882), de que “as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram” (REsp 1.280.871/SP e 1.439.163/SP). Também citou o Supremo Tribunal Federal (Tema 492 – RE 695.911/SP), com a 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 n. 13.465/2017 [...] desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo [...] ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis”. No caso concreto, entendeu inexistentes essas condições, consignando que não houve

prova de adesão ou anuência expressa dos réus à associação. Destacou que o contrato-padrão juntado “não foi assinado” pelos apelantes ora recorridos e que nas matrículas dos imóveis “não há qualquer averbação de obrigação de pagar taxa de associação”, bem como que, no caso concreto, a cláusula 20, § 2º, prevê “pagamento semestral de um valor de 05 ORTNs” (espécie de taxa pré-fixada), e não “obrigação de rateio de despesas de manutenção”. Reforçou o precedente do STF no RE 432.106/RJ, no sentido de que “descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido”. Fundamentou que a liberdade de associação (art. 5º, XX, da Constituição Federal) prevalece sobre a vedação ao enriquecimento sem causa quando não há fonte obrigacional válida (lei ou contrato com anuência expressa). Por fim, afastou a incidência do novo regime (art. 36-A da Lei n. 6.766/1979 e art. 1.358-A do Código Civil) ao caso, tanto por irretroatividade, quanto pela inexistência de demonstração de condomínio de lotes.

Eis a ementa do julgado (fl. 1.191):

ACÇÃO DE COBRANÇA - Loteamento Associação de moradores - Rateio de despesas de conservação e manutenção Inexigibilidade da obrigação de se associar Recurso Especial Repetitivo no. 1.280.871 do C. STJ Tema objeto de repercussão geral junto ao STF (Tema 492) Fixação da tese de indispensabilidade da anuência do adquirente do lote à adesão à associação de moradores/condomínio de fato Lote adquirido anteriormente à entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017 Inexistência de contrato padrão, impondo aos adquirentes o custeio integral das despesas da associação - Liberdade de associação que prevalece sobre eventual enriquecimento sem causa dos não associados Recurso provido.

Opostos embargos de declaração pela associação ora recorrente, o recurso foi rejeitado com a seguinte ementa (fl. 1.286):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Caráter infringente Embargante que pretende a alteração das conclusões do V. Acórdão Decisão fundamentada, que examinou as questões suscitadas nos limites das provas produzidas Inexistência de vícios sanáveis por meio de embargos Embargos rejeitados.

Em suas razões recursais, (fls. 1.213-1.224), aduz a recorrente a violação dos seguintes dispositivos de lei:

a) art. 1.022, I e II, do CPC, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional e cerceamento de defesa, porquanto os embargos de declaração foram rejeitados sem análise do contrato-padrão registrado, documento que, a seu ver, é essencial para demonstrar a obrigação de rateio e a ciência dos adquirentes quanto à associação. Afirmar que o Tribunal *a quo* deixou de enfrentar ponto central e de promover

juízo de retratação à luz da tese firmada no Tema n. 492 do Supremo Tribunal Federal (RE 695.911/SP);

b) art. 111 do Código Civil, pois os recorridos anuíram à obrigação de contribuir para as despesas do loteamento, porquanto adquiriram o imóvel cientes da existência de serviços comuns e do contrato-padrão registrado no fôlio real, o que configuraria anuência tácita.

Alega ainda a ocorrência de dissídio jurisprudencial, tendo em vista a divergência entre o acórdão impugnado e precedentes do Superior Tribunal de Justiça que reconhecem a vinculação dos adquirentes de lotes às obrigações previstas em contrato-padrão registrado no fôlio real, inclusive quanto ao rateio de despesas de manutenção de loteamento. Para demonstrar o dissídio cita, com transcrição, os seguintes precedentes: REsp n. 1.755.648/SP: “Registros públicos. Contrato-padrão. Imóvel transmitido por sucessão. Vinculação obrigatória. Súmula 83/STJ”; REsp n. 1.422.589/SP: “Por força do disposto na lei de loteamento, as restrições e obrigações constantes no contrato-padrão, depositado em cartório como condição para o registro do projeto de loteamento, incorporam-se ao registro e vinculam os posteriores adquirentes, porquanto dotadas de publicidade inerente aos registros públicos”. Aponta, ainda, outros julgados no mesmo sentido (REsp n. 1.771.413/SP, REsp n. 1.809.801/SP e REsp n. 1.827.868/SP), reiterando que, “quando o loteamento é dotado de contrato-padrão registrado junto ao fôlio real, a obrigação do pagamento do rateio nasce juntamente com o loteamento por imposição do loteador e, conseqüentemente, a anuência dos adquirentes se dá com a aquisição”.

Requer o provimento do recurso especial com o fim de anular o acórdão recorrido para que outro seja proferido com exame específico e aprofundado dos pontos ventilados nos embargos, notadamente as obrigações previstas no contrato-padrão do loteamento.

Contrarrazões apresentadas às fls. 1.295-1.350.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Preliminarmente, não há falar em violação do artigo 1.022 do CPC. O Tribunal de origem enfrentou, de modo suficiente, as teses apresentadas, fundamentando adequadamente as razões pelas quais a Corte entendeu que, à luz da tese fixada no Tema STF n. 492, a cobrança pretendida é inviável nas circunstâncias do caso.

Vejamos trecho do acórdão impugnado (fls. 1.096-1.101):

(...) Verifica-se, no caso presente, o confronto, de um lado, do princípio da liberdade de associação, e de outro da

vedação ao enriquecimento sem causa, já que mesmo os proprietários não associados se beneficiam das obras realizadas.??? Diante da divergência jurisprudencial a respeito, o Superior Tribunal de Justiça afetou a matéria (Tema 882), no Recurso Especial no. 1.280.871-SP, de eficácia repetitiva. No voto vencedor do Min. Marco Buzzi ficou assentado que: “Assinale-se, por oportuno, que se confrontou, por ocasião do julgamento do ER Esp n.º 444.931/SP, duas teses. De um lado, a liberdade associativa, aliada à ausência de fato gerador de obrigação civil, que obstaria a cobrança de contribuição, a qualquer título, de proprietário de lote não associado. De outro, o enriquecimento sem causa, o que tornaria legítima a cobrança pelos serviços usufruídos ou postos à disposição do dono do imóvel inserto em loteamento, independente de ser ou não associado. Exatamente, portanto, como na presente hipótese. Assim, cumpre dizer, inicialmente, que se afigura? indissociável, para o deslinde da presente controvérsia, o confronto entre as questões alusivas à liberdade associativa (art. 5.º, inc. XX, da Constituição Federal), aliada à inexistência de fato gerador de obrigação civil, e à vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884, do Código Civil), tal como propõe o eminente relator.” No recurso especial repetitivo ficou decidido que “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.” Ficou ainda decidido que não se pode admitir a aceitação tácita, devendo haver expressa manifestação de vontade ou anuência do proprietário. Assim, “Não há como olvidar que as obrigações de ordem civil, sejam de natureza real ou contratual, pressupõem, como fato gerador ou pressuposto, a existência de uma lei que as exija ou de um acordo firmado com a manifestação expressa de vontade das partes pactuantes, pois, em nosso ordenamento jurídico positivado, vale rememorar, há somente duas fontes de obrigações: a lei ou o contrato; e, no caso, permissa venia, não atuam qualquer dessas fontes. Inexiste, portanto, espaço para a concepção de uma “aceitação tácita” a ser imposta pelo Poder Judiciário como preceitua o voto do eminente relator, pois, na ausência de uma legislação que regule especificamente a presente matéria, prepondera, na hipótese, o exercício da autonomia da vontade a ser manifestado pelo proprietário ou, inclusive, pelo comprador de boa-fé, emanada da própria garantia constitucional da liberdade de associação e da legalidade, uma vez que ninguém pode ser compelido a fazer algo senão em virtude de lei”. Uma vez que a matéria foi afetada e decidida em julgamento de recurso especial repetitivo, a decisão vincula as instâncias inferiores, nos termos do art. 927, III, do Código de Processo Civil, exceto se ficar demonstrada situação distinta daquela estabelecida pelo paradigma (“distinguishing”). Na hipótese dos autos, a associação autora não juntou nenhum documento que comprove a anuência dos réus em associar-se, nem qualquer demonstração de que se estabeleceu tal obrigação de o adquirente associar-se. A autora juntou, a fls. 27/32, o

contrato padrão de aquisição do imóvel, devidamente registrado. Em casos assim, tem esta E. Câmara decidido que existe a obrigação do adquirente de participar do rateio das despesas, não com fundamento na associação, que não ocorreu, mas em razão do contrato, já que prevista tal participação. Ocorre que, no caso dos autos, a obrigação estabelecida não é de rateio das despesas associativas, mas de pagamento semestral de um valor de 05 ORT Ns, conforme cláusula 20, par. 2º, (fls. 31). Trata-se, portanto, não de obrigação de rateio de despesas de manutenção ou implantação de melhoramentos do imóvel, mas uma espécie de taxa com limites preestabelecidos, para a tomada de providências específicas em relação ao imóvel. No julgamento do RE nº 432.106-RJ decidiu o E. Supremo Tribunal Federal que o proprietário do imóvel não pode ser obrigado a pagar a mensalidade exigida pela associação de moradores se a ela não aderiu (...). em julgamento recente, a Suprema Corte fixou tese em sede de repercussão geral (Tema nº 492), nos seguintes termos: "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" (RE 695911, Rel. Min. Dias Toffoli, julgamento em 18/12/2020). (...) Ademais, não foi demonstrada a instituição do loteamento sob a forma de condomínio de lotes, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017. E a superveniência da legislação não tem o condão de modificar a natureza jurídica dos loteamentos já instituídos, atribuindo-lhes a qualidade de condomínio, o que dependeria da observância do disposto nos artigos 1.332 e 1.333 do Código Civil. O réu não é novo adquirente, mas titular de unidade imobiliária no loteamento desde antes da vigência da Lei nº 13.465, de 2017. E não se demonstrou sua posterior adesão a ato constitutivo da administradora do imóvel, após a vigência da lei autorizadora das cobranças. Desse modo, a cobrança realizada nos autos somente seria legítima, se houvesse prova da adesão expressa, livre e espontânea dele à associação de moradores, o que não restou comprovado. O novo regramento estabelecido pela Lei nº 13.465/17, inseriu no Código Civil disposições acerca do condomínio de loteamento (artigo 1.358-A) e autorizou, mediante modificação na Lei de Uso e Parcelamento do Solo Urbano (artigo 36-A), que as associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento procedam à cotização dos gastos com as atividades por elas. Mas não é o caso de se aplicar a Lei nº 13.465/2017, que altera a Lei de Loteamentos (Lei 6.766/79), cujo artigo 78 incluiu o parágrafo único no artigo 36-A daquela lei, para obrigar os

titulares do imóvel a ratear as despesas ora cobradas. (...) Além disso, a nova legislação não afasta ou justifica a alteração da tese jurídica fixada no recurso especial repetitivo.? Isso porque, ainda que passe a existir o fundamento legal para a cobrança da taxa de administração, a prescrição normativa nada dispôs acerca do direito fundamental da liberdade de associação. (...)

Com efeito, a mera discordância da parte com a conclusão do Tribunal de origem não caracteriza negativa de prestação jurisdicional, pois, nos termos da jurisprudência desta Corte, não está o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos das partes, desde que enfrente as questões essenciais e apresente motivação suficiente. Precedentes: AgInt no REsp 2.347.428/SP, Segunda Turma, DJe 21/9/2023; AgInt no REsp 2.083.801/SP, Quarta Turma, DJe 12/9/2024.

Quanto ao alegado cerceamento de defesa, melhor sorte não socorre a recorrente. O Tribunal a quo examinou os documentos juntados (inclusive o contrato-padrão) e os reputou insuficientes para gerar obrigação aos recorridos, à míngua de adesão expressa e de publicidade registral específica do encargo nas matrículas, após a Lei 13.465/2017.

Superadas as preliminares de nulidade, passemos ao exame do mérito do recurso especial.

A orientação consolidada desta Corte (Tema 882/STJ) é no sentido de que “as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”. O Supremo Tribunal Federal, no Tema 492, fixou a tese de inconstitucionalidade da cobrança de taxa de manutenção e conservação de proprietário não associado até o advento da Lei 13.465/2017 (ou lei municipal anterior disciplinadora), admitindo-a, a partir de então, apenas se: (I) os já possuidores aderirem ao ato constitutivo; ou (II) tratando-se de novos adquirentes, o ato constitutivo estiver registrado no Registro de Imóveis.

Na hipótese, o Tribunal de origem assentou, com base nas provas: (a) inexistência de adesão/anuência expressa dos réus à associação; (b) ausência de averbação, nas matrículas dos imóveis, de ato constitutivo de obrigação de cotização; (c) inexistência de demonstração de condomínio de lotes; e (d) que o contrato-padrão não foi assinado pelos adquirentes e, ademais, a cláusula 20, § 2º, prevê taxa semestral fixa (5 ORTNs), e não obrigação de rateio de despesas de manutenção.

Tais premissas conduziriam, por si, à improcedência da pretensão, por falta de fonte obrigacional válida (lei/contrato com anuência), prevalecendo a liberdade de associação (art. 5º, XX, da CF) sobre a vedação ao enriquecimento sem causa quando ausente o vínculo jurídico.

A invocação do art. 111 do CC, para extrair “anuência tácita” do simples fato de os réus terem adquirido lotes em loteamento com serviços comuns e com contrato-padrão arquivado, não procede.

A jurisprudência desta Corte, em harmonia com o STF, repele a vinculação de não associados por mera fruição de benefícios ou ciência genérica de regras do loteamento. Exige-se anuência expressa, inequívoca, ou, após a Lei 13.465/2017, o cumprimento das exigências de publicidade registral do ato constitutivo previstas no art. 36-A da Lei 6.766/1979. Nada disso se verificou.

Ademais, o próprio acórdão recorrido registrou que a cláusula contratual invocada não estabelece rateio de despesas de manutenção, mas uma obrigação pecuniária semestral e prefixada (5 ORTNs), de natureza diversa. A pretensão recursal exige reinterpretar cláusulas contratuais e refazer o enquadramento fático-probatório, providências obstadas pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Quanto ao alegado dissídio jurisprudencial, o conflito entre o acórdão impugnado com precedentes do STJ não se evidencia. Os precedentes colacionados tratam, em larga medida, de hipóteses distintas (restrições urbanísticas e obrigações reais tipicamente oponíveis erga omnes, ou situações com ato constitutivo validamente publicizado e aquisição subsequente sob ciência do gravame) e, em parte, são anteriores ao julgamento do Tema 492 pelo STF, o que atrai, ademais, a incidência da Súmula 83/STJ, aplicável tanto à alínea “a” quanto à “c”.

De todo modo, a jurisprudência desta Corte, após o RE 695.911/SP, alinhou-se à diretriz do Supremo, exigindo, para a cobrança de não associados, adesão expressa ou o registro, nos moldes do art. 36-A (parágrafo único) da Lei n. 6.766/1979, de ato constitutivo posterior à Lei n. 13.465/2017.

Nesse sentido, cito:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. HIPÓTESES DE CABIMENTO DA COBRANÇA. TEMAS 882 DO STJ. MANUTENÇÃO DA TESE. TEMA 492 DO STF. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA COM O ENCARGO. COBRANÇA INCABÍVEL.

1- Recurso especial interposto em 17/6/2022 e concluso ao gabinete em 4/8/2022.

2- O propósito recursal consiste em determinar: a) se houve ofensa ao art. 1.024, §2º e §4º do CPC; e b) se está superada a tese repetitiva fixada no julgamento do REsp 1.280.871/SP e do REsp 1.439.163/SP (Tema 882/STJ), após o advento da Lei nº 13.465/2017 e do julgamento do RE 695.911/SP (Tema 492/STF).

3- Ao contrário do que alega o recorrente, o novo julgamento dos embargos de declaração, por determinação desta Corte Superior, foi realizado de forma colegiada por

meio do acórdão de fls. 430-434 e não por meio de decisão monocrática.

4- O recorrente limita-se a reproduzir a literalidade do art. 1.024, § 4º, do CPC, sem demonstrar adequadamente de que forma o referido dispositivo legal se aplicaria à hipótese dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

5- No que diz respeito à tese segundo a qual não deve ser cobrada qualquer quantia relativa ao fornecimento de água, tem-se, no ponto, inviável o debate, pois não se vislumbra o efetivo prequestionamento, o que inviabiliza a apreciação da tese recursal apresentada, sob pena de supressão de instâncias.

6- No julgamento do Tema 882/STJ, a Segunda Seção fixou a tese segundo a qual "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, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015).

7- O STF, no julgamento do RE 695.911/SP, fixou 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".

8- O entendimento do STJ fixado no Tema 882 permanece válido mesmo após o advento da Lei n. 13.465/2017 e do julgamento do RE 695.911/SP, devendo ser aplicado aos loteamentos fechados cujas associações tenham sido constituídas antes da entrada em vigor da referida lei.

9- Na hipótese dos autos, observa-se que a associação recorrida foi constituída antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, motivo pelo qual só seria devida a taxa de manutenção se comprovado o vínculo associativo ou a anuência expressa do recorrente de arcar com o encargo, o que não se verificou na espécie.

10- Recurso especial conhecido em parte e, nesta extensão, provido para julgar improcedentes os pedidos formulados na petição inicial. (REsp n. 2.014.847/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/2/2023, DJe de 9/2/2023.)

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios em 2% sobre o valor já arbitrado na origem, observados os limites dos §§ 2º e 3º do mesmo dispositivo legal e eventual gratuidade da justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.083.274 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0229509-5

Número de Origem:
10115804920178260152 1011580492017826015250000

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO JARDIM
DAS FLORES

ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA PINTO - SP207346

RECORRIDO : ROBERTO TERUO KASAHARA

RECORRIDO : YURIKO KASAHARA

ADVOGADOS : ROBSON CAVALIERI - SP146941

ANTÔNIO VIANA BEZERRA - SP243139

ELEONORA DIAS - SP104417

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026