



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2084157 - SP (2023/0236005-1)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : ELISEU FERNANDO CASIMIRO
RECORRENTE : LEVINNE VIEIRA
ADVOGADA : ÉRICA BELLIARD SEDANO - SP130689
RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO VILLA VERDE
ADVOGADO : LUCIANO PERPETUO BARBOSA - SP331186

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS NÃO ASSOCIADOS. TEMAS 882/STJ E 492/STF. ART. 36-A DA LEI 6.766/1979 (LEI 13.465/2017). “NOVOS ADQUIRENTES”. NECESSIDADE DE ATO CONSTITUTIVO IDÔNEO E PUBLICIDADE REGISTRAL OPORTUNA. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE ADOTOU COMO FUNDAMENTO PREPONDERANTE O MARCO TEMPORAL DA AQUISIÇÃO, SEM ENFRENTAR ESPECIFICAMENTE A EXISTÊNCIA DO REGISTRO NO RI. CONTRADIÇÃO INTERNA E OMISSÃO RELEVANTE. CASSAÇÃO DO ACÓRDÃO E RETORNO DOS AUTOS AO TJSP PARA REJULGAMENTO À LUZ DOS PARADIGMAS VINCULANTES. ARTs. 926 E 927, III, E 1.040, II, DO CPC.

1.A cobrança de taxas por associações de moradores, em regra, não obriga os não associados ou quem não anuiu (Tema 882/STJ).

2.Para “novos adquirentes”, a exigibilidade condiciona-se à existência de ato constitutivo adequado prevendo a obrigação e ao seu registro no Registro de Imóveis, assegurando publicidade oponível a terceiros (Tema 492/STF), interpretação à qual se conforma o art. 36-A da Lei 6.766/1979.

3.Acórdão estadual que, apesar de consignar em tese a necessidade de registro do ato constitutivo, concluiu pela condenação com fundamento quase exclusivo na aquisição da propriedade em 14/11/2017 (vigência da Lei 13.465/2017), sem exame específico da existência, regularidade e alcance da publicidade registral. Configurada contradição interna e omissão relevante.

4.A aferição da efetiva publicidade registral e de seus efeitos perante terceiros demanda reexame do conjunto probatório, providência vedada em recurso especial (Súmula 7/STJ).

5.Técnica decisória adequada: cassar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para que, com base nas provas, verifique (i) a existência de ato constitutivo idôneo e (ii) seu registro no RI

competente, e profira novo julgamento alinhado aos Temas 882/STJ e 492/STF, fixando o termo inicial da cobrança na data em que a obrigação se tornou publicamente oponível. Arts. 926 e 927, III, e 1.040, II, do CPC.

6.Recurso especial parcialmente provido para determinar o retorno dos autos ao TJSP, prejudicadas, por ora, as demais questões dependentes do reexame fático.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2084157 - SP (2023/0236005-1)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : ELISEU FERNANDO CASIMIRO
RECORRENTE : LEVINNE VIEIRA
ADVOGADA : ÉRICA BELLIARD SEDANO - SP130689
RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO VILLA VERDE
ADVOGADO : LUCIANO PERPETUO BARBOSA - SP331186

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS NÃO ASSOCIADOS. TEMAS 882/STJ E 492/STF. ART. 36-A DA LEI 6.766/1979 (LEI 13.465/2017). “NOVOS ADQUIRENTES”. NECESSIDADE DE ATO CONSTITUTIVO IDÔNEO E PUBLICIDADE REGISTRAL OPORTUNA. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE ADOTOU COMO FUNDAMENTO PREPONDERANTE O MARCO TEMPORAL DA AQUISIÇÃO, SEM ENFRENTAR ESPECIFICAMENTE A EXISTÊNCIA DO REGISTRO NO RI. CONTRADIÇÃO INTERNA E OMISSÃO RELEVANTE. CASSAÇÃO DO ACÓRDÃO E RETORNO DOS AUTOS AO TJSP PARA REJULGAMENTO À LUZ DOS PARADIGMAS VINCULANTES. ARTs. 926 E 927, III, E 1.040, II, DO CPC.

1.A cobrança de taxas por associações de moradores, em regra, não obriga os não associados ou quem não anuiu (Tema 882/STJ).

2.Para “novos adquirentes”, a exigibilidade condiciona-se à existência de ato constitutivo adequado prevendo a obrigação e ao seu registro no Registro de Imóveis, assegurando publicidade oponível a terceiros (Tema 492/STF), interpretação à qual se conforma o art. 36-A da Lei 6.766/1979.

3.Acórdão estadual que, apesar de consignar em tese a necessidade de registro do ato constitutivo, concluiu pela condenação com fundamento quase exclusivo na aquisição da propriedade em 14/11/2017 (vigência da Lei 13.465/2017), sem exame específico da existência, regularidade e alcance da publicidade registral. Configurada contradição interna e omissão relevante.

4.A aferição da efetiva publicidade registral e de seus efeitos perante terceiros demanda reexame do conjunto probatório, providência vedada em recurso especial (Súmula 7/STJ).

5.Técnica decisória adequada: cassar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para que, com base nas provas, verifique (i) a existência de ato constitutivo idôneo e (ii) seu registro no RI

competente, e profira novo julgamento alinhado aos Temas 882/STJ e 492/STF, fixando o termo inicial da cobrança na data em que a obrigação se tornou publicamente oponível. Arts. 926 e 927, III, e 1.040, II, do CPC.

6.Recurso especial parcialmente provido para determinar o retorno dos autos ao TJSP, prejudicadas, por ora, as demais questões dependentes do reexame fático.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por ELISEU FERNANDO CASIMIRO e LEVINNE VIEIRA CASIMIRO, com fundamento na alínea “a” 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 da possibilidade de associação de moradores cobrar taxas de manutenção e conservação de proprietários de lotes que afirmam não serem associados e não terem anuído à cobrança, em loteamento de acesso controlado.

Em primeiro grau de jurisdição, a ação de cobrança ajuizada pela ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO VILLA VERDE (ora recorrida) foi julgada improcedente.

Ao analisar a matéria em grau de recurso, o Tribunal *a quo* reformou a sentença para condenar os ora recorrentes ao pagamento das taxas a partir de dezembro de 2017, com fundamento na Lei n. 13.465/2017, no art. 36-A da Lei n. 6.766/1979 e na orientação dos Temas 882/STJ e 492/STF.

Eis a ementa do julgado (fl. 476):

CONTRIBUIÇÃO E TAXA DE ASSOCIAÇÃO - AÇÃO DE COBRANÇA Demanda que busca o recebimento das taxas associativas, relativas aos 4 lotes de propriedade dos réus, vencidas a partir de dezembro de 2017 - Decreto de improcedência Inconformismo do polo ativo - Acolhimento Controvérsia que deve ser apreciada à luz do Tema 882 do C. STJ em sistema de recurso repetitivo (R Esp 1.439.163/SP) Despesas vencidas após o advento da Lei n. 13.465/2017 (que, por seu turno, apenas permite a cobrança das taxas após a sua edição, se houver menção na matrícula ou adesão à associação ou ainda, que a aquisição da propriedade tenha ocorrido já na sua vigência: sendo esta

última a hipótese dos autos) Aquisição da propriedade dos lotes, pelos apelados, em novembro de 2017 (portanto, já na vigência daquele diploma legal) Cobrança em face destes que, portanto, é devida Inteligência do art. 36-A, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979 (redação dada pela Lei nº 13.465/2017) Precedentes, inclusive desta Câmara Decreto de procedência Medida que se impõe - Sentença reformada Recurso provido.

Em suas razões recursais (fls. 487/520), aduzem os recorrentes a violação dos seguintes dispositivos de lei:

a) art. 884 do Código Civil, pois inexiste justa causa para a cobrança, porquanto os recorrentes não são associados e não anuíram à taxa (Tema n. 882/STJ). Afirmam que a obrigação de pagar não decorre de lei nem de vínculo contratual válido, e que o acórdão impôs obrigação a não associados apenas com base no marco temporal de aquisição pós Lei n. 13.465/2017, sem registro da obrigação nas matrículas, contrariando a exigência fixada pelo Tema n. 492/STF.

b) art. 36-A da Lei n. 6.766/1979 (com redação da Lei n. 13.465/2017), pois a lei não autoriza, por si, a cobrança de taxas de não associados; exige que a obrigação conste de ato constitutivo adequado e, para novos adquirentes, que esteja registrada na matrícula para garantir publicidade (interpretação vinculada pelo Tema n. 492/STF). Entende que o acórdão recorrido aplicou o art. 36-A apenas pelo fato de a aquisição ser posterior à Lei n. 13.465/2017, dispensando a exigência do registro da obrigação nas matrículas, o que contraria a leitura correta do dispositivo e a tese do STF.

c) arts. 926, §2º, e 927, III, do CPC, pois o acórdão deixou de observar a tese firmada no Tema n. 882/STJ (“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram.”) e, principalmente, o Tema n. 492/STF, que exige o registro da obrigação na matrícula para novos adquirentes.

d) art. 6º, §1º, do Decreto-lei n. 4.657/1942, pois o estatuto da associação é anterior à Lei n. 13.465/2017 e não foi adaptado para contemplar o art. 36-A; não sendo possível retroagir a lei para impor nova obrigação sem adaptação estatutária e sem registro nas matrículas.

Requer seja dado provimento ao recurso especial, excluindo a obrigação dos recorrentes no pagamento de taxa pretendida pela recorrida.

Contrarrazões apresentadas às fls. 887/900. Os recorridos sustentam a inadmissibilidade do recurso especial por pretender reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ. No mérito, argumentam que os recorrentes são “novos adquirentes”, tendo consolidado a propriedade em 14/11/2017, após a vigência da Lei n. 13.465/2017, que incluiu o art. 36-A na Lei n. 6.766/1979. Defendem a possibilidade de cobrança com base na tese de repercussão geral n. 492/STF. Afirmam que os atos constitutivos (Estatuto Social e Contrato Padrão do Loteamento) estão devidamente registrados, com prova por certidão e documentos, além de remissões nas matrículas com restrições urbanísticas, rebatendo a alegação de ausência de registro.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Consoante o relatado, discute-se a legitimidade da cobrança de taxas de manutenção e conservação por associação de moradores contra proprietários que afirmam não serem associados e não terem anuído à cobrança, em loteamento de acesso controlado.

Regem a matéria: (I) Tema 882/STJ (“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram.”); e (II) Tema 492/STF (para “novos adquirentes”, a exigibilidade depende de ato constitutivo idôneo prevendo a obrigação e de seu registro no Registro de Imóveis, assegurando-se publicidade oponível a terceiros). O art. 36-A, parágrafo único, da Lei 6.766/1979, na redação da Lei 13.465/2017, deve ser interpretado conforme essa moldura.

Analisando o conteúdo do acórdão impugnado, verifico que o Tribunal de origem, embora tenha afirmado em tese que “se a aquisição da propriedade foi posterior ao marco legal, obriga-se à contribuição (...) desde que o ato constitutivo (...) for levado a registro no Cartório de Registro de Imóveis”, concluiu, no caso concreto, pela condenação com apoio quase exclusivo no fato de a aquisição ter ocorrido em 14/11/2017 (já sob a vigência da Lei 13.465/2017), sem proceder ao necessário exame específico sobre a existência de ato constitutivo adequado prevendo a obrigação, bem como acerca da efetividade do registro no Registro de Imóveis competente.

Há, pois, aparente contradição entre a premissa jurídica explicitada e a conclusão adotada, além de lacuna fático-probatória relevante à luz dos Temas 492/STF e 882/STJ.

Tal providência não configura julgamento *extra petita*, pois se trata, aqui, de adequação do *decisum* impugnado aos precedentes obrigatórios (arts. 926 e 927, III, do CPC) e de técnica de coerência para suprir omissão e contradição internas no julgado. Entendo, ainda, que a solução observa a diretriz do art. 1.040, II, do CPC (necessidade de conformação aos entendimentos firmados em repercussão geral) e evita o indevido reexame probatório pelo STJ, afigurando-se medida menos ampla, e por isso logicamente contida no provimento buscado pelos recorrentes (afastamento da cobrança por ausência de justa causa/anuência e por exigência de registro/publicidade).

No rejuízo, o Tribunal *a quo* deverá verificar a existência de ato constitutivo adequado prevendo a obrigação (estatuto/atos associativos e, se houver, instrumentos do loteamento), bem como o seu registro no Registro de Imóveis competente.

Deverá, ainda, aplicar as seguintes balizas: (I) ausente registro do ato constitutivo ou anuência, a cobrança é indevida (Temas 492/STF e 882/STJ); (II) presentes os requisitos, a cobrança é, em tese, possível, devendo-se fixar o termo inicial na data em que a obrigação se tornou publicamente oponível (data do registro/averbação/publicidade eficaz, e não, automaticamente, a data da lei).

Ante o exposto, dou parcial provimento ao Recurso Especial para cassar o acórdão que julgou os embargos de declaração a fim de que o Tribunal de origem:

(a) aprecie, com base no conjunto probatório já formado (e em outros elementos que entender pertinentes segundo as regras processuais aplicáveis), se existe ato constitutivo adequado prevendo a obrigação de pagar as taxas de manutenção e conservação e se tal obrigação foi devidamente registrada no Registro de Imóveis competente, com publicidade oponível aos recorrentes (seja por remissão/ônus nas matrículas dos lotes, seja por registro/averbação no fôlio do loteamento com remissões suficientes), e

(b) profira novo julgamento alinhado às teses fixadas no Tema 492/STF e no Tema 882/STJ, inclusive definindo o termo inicial da exigibilidade a partir da data em que a publicidade registral se tornou eficaz perante terceiros.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.084.157 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0236005-1

Número de Origem:
10195533020218260309

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ELISEU FERNANDO CASIMIRO

RECORRENTE : LEVINNE VIEIRA

ADVOGADA : ÉRICA BELLARD SEDANO - SP130689

RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO VILLA VERDE

ADVOGADO : LUCIANO PERPETUO BARBOSA - SP331186

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de agosto de 2026