



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2094224 - SP (2023/0310353-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : ASSOCIACAO ALPHAVILLE ARACATUBA
ADVOGADOS : THIAGO CICERO SALLES COELHO - SP251383
ODAIR JOSÉ GOMES - SP251348
RECORRIDO : EDSON GOMES DA SILVA MARQUES
ADVOGADOS : FABIO DE OLIVEIRA BASSI - SP178581
FABRICIO AUGUSTO DOS SANTOS FERREIRA - SP405869

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS. DESFILIAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRATO-PADRÃO REGISTRADO EM CARTÓRIO. MATÉRIA NÃO DEBATIDA NA ORIGEM. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reconheceu a inexigibilidade de taxas associativas cobradas após a notificação de desfiliação de associação de moradores, determinando a devolução simples dos valores pagos indevidamente e fixando indenização por danos morais em razão de protesto indevido.
2. O Tribunal de origem aplicou o entendimento do Tema 492 do STF, que condiciona a exigência de encargos à existência de vínculo associativo, e afastou a tese de que a cobrança seria legítima.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a cobrança de taxas associativas por associação de moradores é legítima após a notificação de desfiliação, especialmente quando há previsão contratual registrada em cartório que vincula o proprietário do imóvel à associação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A jurisprudência do STJ estabelece que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não podem ser impostas a quem não é associado ou que tenha se desligado da associação, sendo devidas apenas até a data da manifestação de desfiliação (AgInt no REsp 1.794.541/SP).
5. A existência de contrato-padrão registrado em cartório, que supostamente vincularia o proprietário do imóvel à associação, não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem,

configurando ausência de prequestionamento, o que impede o conhecimento do recurso especial (Súmulas 282 e 356 do STF).

6. A aplicação da Súmula 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência consolidada do Tribunal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Resultado do Julgamento: Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento:

1. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores são devidas apenas até a data da manifestação de desfiliação do associado.

2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 421, 421-A e 422; Súmulas 282 e 356 do STF; Súmula 83 do STJ.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 1.794.541/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10.06.2019; STJ, AgInt no REsp 1.863.367/SP, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19.10.2020; STJ, AgInt no REsp 1.922.699/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 05.12.2022.

``

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2094224 - SP (2023/0310353-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : ASSOCIACAO ALPHAVILLE ARACATUBA
ADVOGADOS : THIAGO CICERO SALLES COELHO - SP251383
ODAIR JOSÉ GOMES - SP251348
RECORRIDO : EDSON GOMES DA SILVA MARQUES
ADVOGADOS : FABIO DE OLIVEIRA BASSI - SP178581
FABRICIO AUGUSTO DOS SANTOS FERREIRA - SP405869

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS. DESFILIAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRATO-PADRÃO REGISTRADO EM CARTÓRIO. MATÉRIA NÃO DEBATIDA NA ORIGEM. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reconheceu a inexigibilidade de taxas associativas cobradas após a notificação de desfiliação de associação de moradores, determinando a devolução simples dos valores pagos indevidamente e fixando indenização por danos morais em razão de protesto indevido.
2. O Tribunal de origem aplicou o entendimento do Tema 492 do STF, que condiciona a exigência de encargos à existência de vínculo associativo, e afastou a tese de que a cobrança seria legítima.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a cobrança de taxas associativas por associação de moradores é legítima após a notificação de desfiliação, especialmente quando há previsão contratual registrada em cartório que vincula o proprietário do imóvel à associação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A jurisprudência do STJ estabelece que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não podem ser impostas a quem não é associado ou que tenha se desligado da associação, sendo devidas apenas até a data da manifestação de desfiliação (AgInt no REsp 1.794.541/SP) .

5. A existência de contrato-padrão registrado em cartório, que supostamente vincularia o proprietário do imóvel à associação, não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, configurando ausência de prequestionamento, o que impede o conhecimento do recurso especial (Súmulas 282 e 356 do STF).

6. A aplicação da Súmula 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência consolidada do Tribunal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Resultado do Julgamento: Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento:

1. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores são devidas apenas até a data da manifestação de desfiliação do associado.

2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 421, 421-A e 422; Súmulas 282 e 356 do STF; Súmula 83 do STJ.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 1.794.541/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10.06.2019; STJ, AgInt no REsp 1.863.367/SP, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19.10.2020; STJ, AgInt no REsp 1.922.699/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 05.12.2022.

...

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por ASSOCIACAO ALPHAVILLE ARACATUBA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 567):

"AÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS - Cobrança de taxa por associação de moradores - Inviabilidade da cobrança de valores pela associação após o pedido de desfiliação do proprietário de lote (vínculo estabelecido antes do advento da Lei nº 13.465/17) - Tese fixada no Tema nº 492 em sede de Repercussão Geral pelo C. Supremo Tribunal Federal, na ocasião do julgamento do Recurso Extraordinário nº 695911/SP - Devolução, de forma simples, dos valores cobrados após a notificação para desfiliação - Protesto indevido do nome do autor - Danos morais configurados - Necessidade de fixação da indenização em valor razoável diante das circunstâncias do caso concreto - RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO E RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO."

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 590-595).

A parte recorrente alega que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 421, 421-A e 422 do Código Civil, ao passo que aponta divergência jurisprudencial com arestos de outros tribunais.

Afirma, em síntese, que:

"No caso em sobejo, restou demonstrado e reconhecido nos autos que o dever de contribuir com as despesas comuns é imposto não por “mera relação associativa”, mas por força do CONTRATO de compra e venda padrão do loteamento (pacta sunt servanda) e que o recorrido tinha plena ciência das condições do negócio, livremente por ele firmado, havendo inclusive confissão em sua exordial no sentido de que conheceu e livremente assinou tais documentos que o vincularam contratualmente à associação recorrente (fls. 210/218 e 332/347).

Consoante termos do “CONTRATO PADRÃO” DE COMPRA E VENDA DO LOTE DE TERRENO Nº 7, Quadra C2, Matr. 93.290, situado na Avenida Um, localizado no Loteamento Fechado Alphaville Araçatuba, LIVRO nº 530, pg. 047/066, 3º CARTÓRIO DE NOTAS E PROTESTOS DE ARAÇATUBA/SP, restou comprovado que o recorrido tinha firme, prévia e inequívoca ciência sobre a existência das áreas de lazer, portaria, prestação de serviços de apoio, vigilância, limpeza, manutenção, jardinagem, vigilância, coleta interna de lixo, iluminação ornamental, benfeitorias e equipamentos comuns e que no local seria criada a “ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE ARAÇATUBA”

para administração do loteamento, havendo expressa previsão de pagamento de taxa de manutenção (CLÁUSULAS G e F – fls. 328/347).

(...)

Dessa forma, o dever de pagamento da taxa de manutenção decorre de cláusula contratual, com efeito “erga omnes”, que atinge todos os compradores dos lotes adquiridos após a data do registro do loteamento, visto que tiveram ciência inequívoca dos encargos incidentes sobre os imóveis no momento da aquisição. " (fls. 608-611).

Sem contrarrazões, sobreveio o juízo de admissibilidade **positivo** da instância de origem (fls. 633-634).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

I - Cuida-se de recurso especial proveniente de ação de inexigibilidade de cobrança de despesas condominiais ajuizada pelo recorrido contra o ora recorrente.

Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente, declarando a desfiliação do autor do quadro de associados da ré, desde a data da notificação extrajudicial.

Interposta apelação por ambas as partes, o Tribunal local negou provimento ao recurso do requerido e deu parcial provimento ao recurso da parte autora, adicionando à sentença recorrida a obrigação de devolução simples dos valores indevidamente cobrados após a notificação para desfiliação e fixando indenização por danos morais em favor da parte autora, ante seu protesto indevido.

II - Cinge-se a controvérsia à licitude de cobranças de taxas associativas por administradora de loteamento nos casos em que há previsão expressa a respeito em contrato-padrão de compra e venda, registrado no competente cartório de registro de imóveis, com o qual anuiu o comprador, afastando-se a aplicação do Tema 882 do STJ.

O Tribunal local, no acórdão recorrido, assim se pronunciou:

Deveras, o C. Supremo Tribunal Federal examinou a questão acerca da legalidade da cobrança de valores por associação de moradores no bojo do Recurso Extraordinário 695911 (Tema 492), ocasião em que a referida corte decidiu que, antes do advento da Lei nº 13.456/17, a possibilidade de exigência dos

encargos estava condicionada à existência de vínculo associativo e enquanto perdurasse tal vínculo, nos seguintes termos:

(...)

Na hipótese, verifica-se que o autor, ao adquirir a propriedade de seu imóvel, associou-se à ré, o que legitimava a cobrança da taxa mensal.

Todavia, uma vez formalizada notificação para desfiliação, em 03.07.2019, não se mostrava cabível a continuação da cobrança de encargos relativos à associação.

Salienta-se que, nos termos do julgado supracitado, não socorre a ré a alegação de existência de vínculo contratual que legitimasse a cobrança após o pedido de desfiliação, ou, ainda, a tese de que a cobrança da taxa busca evitar o enriquecimento sem causa.

Assim, deve a ré devolver ao autor, de forma simples, os valores cobrados a título de “taxa mensal” e “fundo de reserva” após a data de desfiliação (fls. 570-571).

Do trecho acima transcrito, extrai-se que o entendimento adotado pelas instâncias de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que "não há qualquer vedação para o associado se desfiliar da associação, de sorte que as taxas de manutenção serão devidas apenas e tão somente até a data da sua manifestação" (AgInt no REsp n. 1.794.541/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10/6/2019, DJe 14/6/2019).

A esse respeito, cito:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA DE NÃO ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. POSSIBILIDADE DE DESFILIAÇÃO. DECISÃO MANTIDA. 1. "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Recurso Especial repetitivo n. 1.439.163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, julgado em 11/3/2015, DJe 22/5/2015).

2. Ainda, "não há qualquer vedação para o associado se desfiliar da associação, de sorte que as taxas de manutenção serão devidas apenas e tão-somente até a data da sua manifestação" (AgInt no REsp 1794541/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2019, DJe 14/06/2019). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.863.367/SP, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 26/10/2020).

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO MANEJADO PELA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDANTE.

1. A Segunda Seção desta Corte Superior, sob o rito do julgamento dos recursos repetitivos, pacificou entendimento de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não podem ser impostas a quem não é associado" (REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015).

2. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.832.444/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/11/2019, DJe 27/11/2019)

Logo, conforme entendimento desta Corte, registrado no acórdão de origem que os recorridos encaminharam notificação extrajudicial à associação recorrente solicitando sua desfiliação, a partir desse momento, não mais serão por eles devidas taxas de manutenção.

Assim, o recurso especial não merece ser conhecido ante o disposto na Súmula 83/STJ.

Ademais, a suposta existência de contrato-padrão levado a registro em cartório, o que demonstraria o vínculo entre quem administra o condomínio e o proprietário do imóvel a autorizar a cobrança da taxa de manutenção em questão, não foi tratada no acórdão impugnado. tampouco pela Corte local, o que evidencia a ausência do devido prequestionamento.

Com efeito, o prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial. Incidem, ao caso, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

A este respeito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. ASSOCIAÇÃO CIVIL. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. DESCABIMENTO APÓS O DESLIGAMENTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "não há qualquer vedação para o associado se desfiliar da associação, de sorte que as taxas de manutenção serão devidas apenas e tão-somente até a data da sua manifestação" (AgInt no REsp n. 1.794.541/SP, Relator

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10/6/2019, DJe 14/6/2019).

1.1. Na esteira do entendimento desta Corte Superior, uma vez registrado no acórdão de origem que os então recorrentes encaminharam notificação extrajudicial à associação, solicitando sua desfiliação, a partir desse momento, não mais serão por eles devidas taxas de manutenção.

2. A suposta existência de contrato-padrão levado a registro em cartório, o que demonstraria o vínculo entre quem administra o condomínio e o proprietário do imóvel a autorizar a cobrança da taxa de manutenção em questão, não foi tratada no acórdão impugnado tampouco pela Corte local, o que evidencia a ausência do devido prequestionamento. Incidem, ao caso, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.922.699/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/12/2022, DJe de 7/12/2022.)

III - Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários visto que já foram fixados na origem no patamar máximo de 20% (fl. 575).

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.094.224 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0310353-6

Número de Origem:

10103610220198260032 1010361022019826003250000 20220000177326 20220000836410

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIACAO ALPHAVILLE ARACATUBA

ADVOGADOS : THIAGO CICERO SALLES COELHO - SP251383

ODAIR JOSÉ GOMES - SP251348

RECORRIDO : EDSON GOMES DA SILVA MARQUES

ADVOGADOS : FABIO DE OLIVEIRA BASSI - SP178581

FABRICIO AUGUSTO DOS SANTOS FERREIRA - SP405869

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO -
DUPLICATA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de dezembro de 2025