SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2107716 - DF (2023/0400252-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADO	:	ANDRÉ CARLOS FERNANDES ALVES DE OLIVEIRA - DF046684
AGRAVADO	:	DACICLE DA SILVA DE SOUSA
ADVOGADO	:	EMMANUEL GARCIA NASCIMENTO - DF061336

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. COBRANÇA. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. 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 n. 882 do STJ não se aplica à cobrança de taxas condominiais referentes a loteamentos irregulares, constituídos na forma da Lei n. 6.766/79.

3. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

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 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA49674725 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 19/08/2025 09:19:57
Publicação no DJEN/CNJ de 21/08/2025. Código de Controle do Documento: 456cebbe-22d2-4d32-9191-45fc09605846

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2107716 - DF (2023/0400252-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADO	:	ANDRÉ CARLOS FERNANDES ALVES DE OLIVEIRA - DF046684
AGRAVADO	:	DACICLE DA SILVA DE SOUSA
ADVOGADO	:	EMMANUEL GARCIA NASCIMENTO - DF061336

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. COBRANÇA. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. 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 n. 882 do STJ não se aplica à cobrança de taxas condominiais referentes a loteamentos irregulares, constituídos na forma da Lei n. 6.766/79.

3. Agravo interno provido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS (CONDOMÍNIO) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA MOVIDA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA CONDOMINIAL. PROPRIETÁRIO DE TERRENO QUE NÃO É*

Documento eletrônico VDA49381873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/08/2025 11:34:24
Código de Controle do Documento: be058178-602c-41a1-b29b-b57116451bbc

> *ASSOCIADO OU A ELA NÃO ANUIU. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DISSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. TEMA Nº 882 DO STJ. RECURSO PROVIDO* (e-STJ, fl. 483).

Nas razões do presente inconformismo, CONDOMÍNIO alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação do art. 36-A da Lei n. 6.766/79, ao sustentar a responsabilidade do proprietário pelo pagamento de taxas de manutenção referentes a imóvel situado em loteamento irregular, hipótese diversa, portanto, daquela que foi objeto do julgamento proferido por esta Corte, na fixação do Tema n. 882 do STJ.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 514-527).

É o relatório.

VOTO

Da reconsideração do *decisum* agravado

Considerando as razões apresentadas no presente agravo interno e, ademais, a orientação firmada em precedentes tanto da Terceira quanto da Quarta Turmas que integram a colenda Segunda Seção do STJ, RECONSIDERO a decisão de, e-STJ, fls. 483-485, e passo a novo exame do recurso especial interposto por DACICLE DA SILVA DE SOUSA, que não merece prosperar.

Da cobrança de taxa de manutenção

No caso em análise, o TJDFT, ao julgar o recurso de apelação interposto pelo CONDOMÍNIO, concluiu ser cabível a cobrança da taxa de manutenção, em virtude da distinção do caso concreto em relação aos que foram analisados na fixação dos Temas n. 492 do STF e 882 do STJ, assim se pronunciando:

> *O Superior de Tribunal de Justiça utilizou o critério temporal, de forma que, a associação constituída após a compra do imóvel em condomínio regular não pode obrigar os condôminos ao pagamento de suas mensalidades.*
> *O caso dos autos é totalmente diverso, conforme já exposto, pois trata-se de cobrança de taxa condominial por associação derivada de loteamento irregular, não sendo possível aplicar a tese 882 do STJ .*
> *Em relação à tese fixada no tema 492, do STF, é caso que também não se amolda à sua aplicação.*
> *Isso porque a presente demanda trata de situação que envolve reunião de esforços para o bem comum em área rural do Distrito Federal, que recebeu, inicialmente, infraestrutura mínima de retenção e distribuição de águas pluviais e coleta de lixo, posteriormente, limitação de acesso à região com cerca e guarita, bem como manutenção das vias internas. Estes serviços, assim como todos os equipamentos que os envolvem, valorizaram, inegavelmente, as unidades imobiliárias parceladas em lotes individuais.*
> *Os paradigmas analisados pelo STJ e pelo STF são relativos à legalidade de cobrança, efetivada por entidade associativa, de taxas*

Documento eletrônico VDA49381873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/08/2025 11:34:24
Código de Controle do Documento: be058178-602c-41a1-b29b-b57116451bbc

> *de manutenção e conservação em loteamento imobiliário urbano, sob o enfoque das alterações promovidas pela Lei de Regularização Fundiária (Lei n. 13.465/17). Não dizem respeito, portanto, à situação concreta em que rateados os custos voltados à infra estrutura mínima da região, implantada e sustentada pelos próprios adquirentes.*
> *Ademais, a controvérsia analisada nos precedentes qualificados era relativa à impossibilidade de cobrança de despesa comum de morador de bairro aberto, situação que em muito se diferencia da realidade dos condomínios fechados e irregulares do Distrito Federal, constituídos por meio de parcelamentos clandestinos do solo e para os quais são instituídas associações que, ao intento de custear despesas comuns necessárias à realização de serviços de habitabilidade de interesse do conjunto dos possuidores/detentores das unidades parceladas, instituem rateio mensal dos custos dessas atividades.*
> *Assim, não se mostra impeditiva a cobrança de encargos comuns estabelecidos em assembleias realizadas pela associação administradora o fato de se tratar o condomínio de loteamento em área rural, pois, conforme já exposto, tem-se como inadmissível que embora beneficiário da execução de tarefas que a todos os condôminos aproveitam não assuma qualquer dos condôminos o dever correlato de pagar a devida contraprestação pecuniária pelos serviços a eles disponibilizados, pois daria enriquecimento ilícito daquele adquirente que se recusa a colaborar com a divisão das despesas comuns, ainda que não seja associado.*
> *Necessário ressaltar que a existência de condomínios irregulares, bem como associações nesses condomínios é fato corriqueiro no Distrito Federal, motivo pelo qual este Tribunal de Justiça possui entendimento pacificado quanto à distinção dos casos aqui comuns e a tese fixada na Corte Cidadã* (e-STJ, fls. 260-261).

A conclusão adotada na origem se encontra em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o entendimento adotado na fixação do Tema n. 882 do STJ não se aplica à cobrança de taxas condominiais referentes a loteamentos irregulares, constituídos na forma da Lei n. 6.766/79.

Nessa direção:

> *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).*

Documento eletrônico VDA49381873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/08/2025 11:34:24
Código de Controle do Documento: be058178-602c-41a1-b29b-b57116451bbc

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 n. 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 - CONDOMÍNIO IRREGULAR - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO - INSURGÊNCIA DA DEMANDADA
[...]
2. No caso, como o fato gerador da cobrança diz respeito a loteamento fechado, constituído na forma da Lei n. 6.766/1979, não há falar em aplicação da tese firmada no precedente (REsp 1.439.163/SP - Tema n. 882), restrita aos condomínios de fato, em que se firmou a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (AgInt no REsp n. 1.920.235/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 4/10/2021).
3. Agravo interno desprovido.
(AgInt no REsp n. 2.008.605/DF, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023)

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA REALIZADA POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PRESSUPOSTA A CONSTITUIÇÃO DE LOTEAMENTO NOS MOLDES DA LEI 5.766/79. RESP 1.439.163/SP (TEMA 882). DISTINGUISHING. ART. 884 DO CC. PRESSUPOSTA A ADESÃO DO ASSOCIADO. PRETENSÃO DE

Documento eletrônico VDA49381873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/08/2025 11:34:24
Código de Controle do Documento: be058178-602c-41a1-b29b-b57116451bbc

REVER A COBRANÇA COM BASE NA NÃO ADESÃO OU POTENCIAL DE USO DA ÁREA COMUM. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. 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 da tese firmada no precedente (REsp 1.439.163/SP - Tema 882), restrita aos condomínios de fato, em que se firmou a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"*.*

2. O acolhimento da pretensão recursal, para afastar a cobrança da taxa de manutenção do "loteamento" imobiliário em razão do suposto enriquecimento sem causa, demandaria o reexame de fatos e provas, seja para avaliar a ausência de adesão da recorrente à associação ou a potencialidade de uso do espaço comum; atraindo a aplicação da Súmula 7/STJ.

3. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, o que não ocorre, uma vez que o acórdão recorrido pressupõe a existência de loteamento regular, instituído nos moldes do procedimento da Lei 6766/79, ao passo que os acórdãos paradigmas versam sobre a cobrança de taxa de manutenção em condomínio de fato.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.920.235/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe de 4/10/2021 - sem destaque no original)

E, ainda, em casos análogos, envolvendo o CONDOMÍNIO MANSÕES ENTRE LAGOS, confiram-se os seguintes precedentes, que foram objeto de decisões monocráticas neste Tribunal: REsp n. 2.149.606/DF, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, DJEN 5/12/2024; REsp n. 2.028.930/DF, relator Ministro MARCO AURÈLIO BELLIZZE, DJe de 9/4/2024; REsp n. 2.014.588/DF, relator Ministro RAUL ARAÚJO, DJe de 4/11/2022; e REsp n. 1.986.540/DF, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLLOTTI, DJe de 26/9/2022..

Assim, porque os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido estão em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, deve ser ele prestigiado.

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n. 83 do STJ.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao agravo interno para reconsiderar a decisão monocrática agravada e, assim, **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial interposto por DACICLE DA SILVA DE SOUSA.

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor do CONDOMÍNIO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA49381873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/08/2025 11:34:24
Código de Controle do Documento: be058178-602c-41a1-b29b-b57116451bbc

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA49381873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/08/2025 11:34:24
Código de Controle do Documento: be058178-602c-41a1-b29b-b57116451bbc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.107.716 / DF

Número Registro: 2023/0400252-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07010589320228070021

Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	DACICLE DA SILVA DE SOUSA
ADVOGADO	:	EMMANUEL GARCIA NASCIMENTO - DF061336
RECORRIDO	:	CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADO	:	ANDRÉ CARLOS FERNANDES ALVES DE OLIVEIRA - DF046684

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADO	:	ANDRÉ CARLOS FERNANDES ALVES DE OLIVEIRA - DF046684
AGRAVADO	:	DACICLE DA SILVA DE SOUSA
ADVOGADO	:	EMMANUEL GARCIA NASCIMENTO - DF061336

TERMO

Documento eletrônico VDA49658014 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/08/2025 00:39:20
Código de Controle do Documento: 59f71c0a-8471-42cc-918e-9c3498d1a2cf

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49658014 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 19/08/2025 00:39:20
Código de Controle do Documento: 59f71c0a-8471-42cc-918e-9c3498d1a2cf