



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2554191 - RJ(2024/0015774-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOSE MARIO DE FREITAS BARROS
AGRAVANTE : DIMEA KLEIN DE FREITAS BARROS
ADVOGADOS : SARA KLEIN BARROS - RJ222533
LÉHI KLEIN BARROS - RJ233595
AGRAVADO : CONDOMÍNIO VALE DO SOSSEGO
ADVOGADOS : MARCELO GOUVÊA SCHAEFER - RJ096568
TADEU HUTTER GONÇALVES - RJ182457

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO DE FATO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DIREITO À LIVRE ASSOCIAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, em ação declaratória de inexistência de relação jurídica de condomínio e de inexigibilidade de cobrança de taxas condominiais, além de pretensão de regularização de fornecimento de água potável.

2. O Tribunal de origem reconheceu tratar-se de "condomínio de fato" e, por maioria, deu parcial provimento ao apelo do réu para afastar a obrigação de manter o fornecimento de água, consignando que a associação não poderia se transformar em concessionária de serviço público e que os autores deveriam buscar meios próprios de abastecimento, mantendo-se, no mais, a inexistência de obrigação de pagar taxas associativas.

3. Embargos de declaração opostos pelos recorrentes foram rejeitados.

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o corte de água por associação privada é legítimo, considerando tratar-se de bem público e essencial, e se é possível a manutenção do abastecimento mediante contraprestação específica; e (ii) saber se a cobrança de taxas condominiais por associação de moradores, considerada "condomínio de fato", é válida, à luz do direito à livre associação previsto no art. 5º, XVIII e XX, da Constituição Federal.

5. O direito à livre associação, previsto no art. 5º, XVIII e XX, da Constituição Federal, consagra que a associação se caracteriza pela voluntariedade da participação, não podendo obrigar o indivíduo a ela se associar.

6. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 882, firmou entendimento de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou aqueles que a elas não aderiram.

7. A aquisição imobiliária na área de atuação da associação não implica filiação associativa, não havendo anuência tácita pelo tempo de pagamento das cotas associativas ou pela utilização dos benefícios fornecidos.

8. A associação de moradores não pode ser considerada concessionária de serviço público, sendo vedada a fixação de tarifa privada para o fornecimento de água a não associados. Os autores devem buscar meios próprios para suprir suas necessidades individuais de abastecimento.

9. O acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal, que reconhecem a impossibilidade de cobrança de taxas de manutenção por associações de moradores a não associados ou não anuentes, salvo em hipóteses excepcionais previstas em lei.

10. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2554191 - RJ(2024/0015774-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : JOSE MARIO DE FREITAS BARROS
AGRAVANTE : DIMEA KLEIN DE FREITAS BARROS
ADVOGADOS : SARA KLEIN BARROS - RJ222533
LÉHI KLEIN BARROS - RJ233595
AGRAVADO : CONDOMÍNIO VALE DO SOSSEGO
ADVOGADOS : MARCELO GOUVÊA SCHAEFER - RJ096568
TADEU HUTTER GONÇALVES - RJ182457

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO DE FATO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DIREITO À LIVRE ASSOCIAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, em ação declaratória de inexistência de relação jurídica de condomínio e de inexistência de cobrança de taxas condominiais, além de pretensão de regularização de fornecimento de água potável.
2. O Tribunal de origem reconheceu tratar-se de "condomínio de fato" e, por maioria, deu parcial provimento ao apelo do réu para afastar a obrigação de manter o fornecimento de água, consignando que a associação não poderia se transformar em concessionária de serviço público e que os autores deveriam buscar meios próprios de abastecimento, mantendo-se, no mais, a inexistência de obrigação de pagar taxas associativas.
3. Embargos de declaração opostos pelos recorrentes foram rejeitados.
4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o corte de água por associação privada é legítimo, considerando tratar-se de bem público e essencial, e se é possível a manutenção do abastecimento mediante contraprestação específica; e (ii) saber se a cobrança de taxas condominiais por associação de moradores, considerada "condomínio de fato", é válida, à luz do direito à livre associação previsto no art. 5º, XVIII e XX, da Constituição Federal.

5. O direito à livre associação, previsto no art. 5º, XVIII e XX, da Constituição Federal, consagra que a associação se caracteriza pela voluntariedade da participação, não podendo obrigar o indivíduo a ela se associar.
6. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 882, firmou entendimento de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou aqueles que a elas não aderiram.
7. A aquisição imobiliária na área de atuação da associação não implica filiação associativa, não havendo anuência tácita pelo tempo de pagamento das cotas associativas ou pela utilização dos benefícios fornecidos.
8. A associação de moradores não pode ser considerada concessionária de serviço público, sendo vedada a fixação de tarifa privada para o fornecimento de água a não associados. Os autores devem buscar meios próprios para suprir suas necessidades individuais de abastecimento.
9. O acórdão recorrido está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal, que reconhecem a impossibilidade de cobrança de taxas de manutenção por associações de moradores a não associados ou não anuentes, salvo em hipóteses excepcionais previstas em lei.
10. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de JOSÉ MÁRIO DE FREITAS BARROS e DIMÉA KLEIN DE FREITAS BARROS contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 788-795):

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA POR SERVIÇOS PRESTADOS. CONDOMÍNIO DE FATO. DIREITO À LIVRE ASSOCIAÇÃO. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO É DIREITO ASSEGURADO NA NORMA CONSTITUCIONAL. INEXISTÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO LEGAL PARA A COBRANÇA POR PARTE DOS SERVIÇOS SEM EFETIVA PARTICIPAÇÃO DO BENEFICIÁRIO POR ASSOCIAÇÃO OU ADESÃO. FORNECIMENTO DE ÁGUA CAPTADA, ARMAZENADA E DISTRIBUÍDA PELA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFORMAR ASSOCIAÇÃO OU CONDOMÍNIO DE FATO EM CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO. IMPOSSIBILIDADE DE FIXAR TARIFA PRIVADA, PROGRESSIVA OU NÃO, EM RAZÃO DO CONSUMO DE TERCEIRO NÃO ASSOCIADO. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO PRODUZ EFEITOS JURÍDICOS ENTRE OS QUAIS QUE OS APELADOS DEVEM BUSCAR POR OUTROS MEIOS PARA SUPRIR SUAS NECESSIDADES

*INDIVIDUAIS, SUPORTANDO INDIVIDUALMENTE ESSES CUSTOS.
APELO DO RÉU. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO".*

Os embargos de declaração opostos pelos oras recorrentes foram rejeitados (e-STJ, fls. 858-862)

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 864-885), além de dissídio jurisprudencial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 141; 492; 1.013, caput e § 1º, do Código de Processo Civil, pois o Tribunal teria conhecido matéria não impugnada em apelação, reformando capítulo não devolvido, o que configuraria julgamento ultra petita, reformatio in pejus e “decisão-surpresa”.

(ii) art. 489, § 1º, II, do Código de Processo Civil, pois a reforma da sentença para desobrigar o fornecimento de água e vedar a cobrança específica desse serviço teria sido proferida sem fundamentação adequada, com uso de conceitos indeterminados, inviabilizando o controle do julgado.

(iii) art. 1º, I e IV, e art. 12, § 1º, III, da Lei 9.433/2005; arts. 34 e 35 do Código de Águas; art. 1.293 do Código Civil, pois o corte de água por associação privada teria sido ilegítimo, por se tratar de bem público e essencial, com uso insignificante e direito de passagem que não exigiriam outorga, cabendo a manutenção do abastecimento mediante contraprestação.

(iv) art. 39, I, VI e IX, do Código de Defesa do Consumidor; art. 884 do Código Civil, pois a exigência de pagamento integral de taxas para fornecer apenas água teria configurado venda casada, prestação de serviços sem autorização e recusa de fornecimento a quem paga, além de enriquecimento sem causa, sendo devido o fracionamento das despesas.

(v) art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, pois a revogação da multa por falhas injustificadas no abastecimento teria afastado a responsabilidade objetiva do fornecedor de serviços, devendo ser mantida a penalidade para prevenir suspensões indevidas.

(vi) arts. 77, II; 80, I, III e IV; e 932, IV, “c”, do Código de Processo Civil, pois a apelação da associação teria sido manifestamente infundada, baseada em legislação posterior e jurisprudência superada, contrariando precedente vinculante, o que autorizaria negar provimento e aplicar penalidades por litigância de má-fé.

(vii) art. 1.022, II, e art. 1.025, do Código de Processo Civil, pois a rejeição dos embargos de declaração sem enfrentar as teses específicas teria caracterizado negativa de prestação jurisdicional, devendo ser reconhecido o prequestionamento ficto.

Não foram ofertadas contrarrazões.

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJRJ inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 1171-1185), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 1276-1284).

Contraminutas oferecidas (e-STJ, fls. 1292-1299 e 1300-1306).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, os autores alegam residir no Loteamento Vale do Sossego e afirmam que o réu, embora se denomine “condomínio”, funcionaria como associação de moradores sem constituição condominial válida, impondo cobrança compulsória de cotas e

taxas para serviços desvirtuados do interesse comum. Sustentam o direito à livre associação, postulando tutela de urgência para que o réu se abstivesse de cobrar “cotas e taxas condominiais” (com alternativa de depósito judicial), a declaração de inexigibilidade dessas cobranças, e a manutenção do fornecimento de água, além de eventual indenização por negativação.

A sentença julgou procedente a pretensão para declarar a inexistência de obrigação de pagamento de taxas “condominiais” pelos autores e condenar o réu a se abster de cortar o fornecimento de água, condicionando a continuidade do abastecimento ao adimplemento de tarifa específica de água a ser fixada pelo réu; impôs multa em caso de descumprimento, revogou a gratuidade de justiça, ajustou o valor da causa e condenou o réu em custas e honorários (e-STJ, fls. 630-635).

No acórdão, o Acórdão do Tribunal de origem reconheceu tratar-se de “condomínio de fato” e, por maioria, deu parcial provimento ao apelo do réu para afastar a obrigação de manter o fornecimento de água, consignando que a associação não poderia se transformar em concessionária de serviço público e que os autores deveriam buscar meios próprios de abastecimento, mantendo-se, no mais, a inexistência de obrigação de pagar taxas associativas; fixou que os autores contribuiriam com o rateio até a data do efetivo corte (e-STJ, fls. 788-795).

A irresignação não merece prosperar.

De início, examino a alegada violação aos Arts. 1.022, II, 1.025 e 489, §1º, III e IV do CPC. Sustenta-se que o acórdão recorrido teria sido genérico e omissivo, não enfrentando todos os argumentos apresentados nos embargos de declaração. A respeito da alegação de inadequação da tutela jurisdicional, deve-se enfatizar que não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente os argumentos formulados pelas partes. O dever de fundamentação se esgota na indicação do direito que entende cabível para solucionar a controvérsia posta no caso concreto, sendo adequada a motivação que, por si só, é suficiente para afastar as teses formuladas.

Apenas as omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão (v.g. AgInt no REsp 1685946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe 19/3/2014).

Outrossim, impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"* (AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

Desse modo, não se vislumbra a existência de nenhum dos vícios dos arts. Art. 1.022, II, 1025 e 489, §1º, III e IV do CPC.

Em sequência, entendo que os recorrentes não lograram demonstrar a alegada violação às normas dos arts. art. 1º, I e IV, e art. 12, § 1º, III, da Lei 9.433/2005; dos arts. 34 e 35 do Código de Águas; do art. 1.293 do Código Civil; dos arts. 14 e 39, I, VI e IX, do Código de Defesa do Consumidor, bem como do art. 884 do Código Civil e ainda dos arts. 77, II; 80, I, III e IV; e 932, IV, “c”, do Código de Processo Civil.

Com efeito, o Acórdão do Tribunal de origem foi proferido com fundamentação suficiente e adequada no âmbito de ação declaratória de inexistência de relação jurídica de condomínio e de inexigibilidade de cobrança de taxas condominiais em relação ao recorrido Condomínio Vale do Sossego, bem como de pretensão de regularização de fornecimento de água potável.

Para melhor compreensão da controvérsia suscitada entre as partes, entendo como relevante destacar os trechos a seguir transcritos do Acórdão objurgado (e-STJ, fls. 792-795):

“Cinge-se a controvérsia recursal à possibilidade de cobrança de cotas condominiais instituídas por associação de moradores, considerada “condomínio de fato”. A preliminar de prescrição alegada pelo réu, ora apelante, merece ser afastada, porquanto embora os apelados tenham adquirido o imóvel em 2000 e contribuído para a associação até o ano de 2019, como bem salientado pelo Juízo a quo, é questionado na presente demanda o direito de afastar-se, o que pode ocorrer há qualquer tempo. Portanto, não há que se falar em prescrição. Passo ao exame do mérito. A matéria envolve a análise do direito fundamental à livre associação, prevista no artigo 5º, XVIII e XX da Constituição de República, que dispõe que a associação se caracteriza pela voluntariedade da participação, não podendo obrigar o indivíduo a ela se associar. O Superior Tribunal de Justiça, em sede de julgamento de recurso repetitivo (Tema 882), firmou entendimento no sentido de que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou aqueles que a ela não aderiram, na esteira do artigo 5º, inciso XX, da Constituição Federal, que consagra a liberdade de associação. Veja-se:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543 -C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”. 2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança. (R Esp 1280871/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, D Je 22/05/2015)

Assim, de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a aquisição imobiliária na área de atuação da agremiação não implica filiação associativa, não havendo falar em anuência tácita, seja pelo tempo em que realizou pagamento das cotas associativas, como se associado fosse, seja pela utilização efetiva dos benefícios fornecidos aos moradores. E, em recente julgado o Supremo Tribunal Federal apreciando o tema 492, fixou a seguinte 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 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". Com efeito, o art. 36-A da Lei nº 6.766/1979, acrescentado pela Lei nº 13.465/2017, dispõe:

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Observe-se que a norma contida no parágrafo único do mencionado dispositivo exige a sujeição dos respectivos titulares à normatização constante dos atos constitutivos da associação. No entanto, cumpre-se ressaltar que a parte ré não se trata de condomínio regularmente constituído, na forma dos artigos 1331 a 1333 do Código Civil, sendo considerado "condomínio de fato". Nada impede que o apelante se constitua de forma lícita, com base na nova Lei, e busque obter expressa manifestação de vontade dos proprietários dos lotes que tem como "associados", no sentido de aderirem ao seu novo ato constitutivo, em consonância com o entendimento firmado no Supremo Tribunal Federal, a permitir a cobrança pelos serviços que presta. Neste ponto, correta a sentença na parte que declara a inexistência de obrigação do autor para com o réu no que toca ao pagamento de taxas "condominiais". Contudo, a sentença merece reparo ao determinar que a apelante se abstenha de cortar o fornecimento de água, porquanto, deixando de fazer parte do "quadro de associados", não podem utilizar o seu serviço cobrado com fracionamento de despesas, algumas classificadas com indiretas ou até mesmo de amortização de um investimento inicial realizado para a captação, armazenamento e distribuição de água. Deste modo, os apelados devem buscar, por via própria, a captação, armazenamento ou o fornecimento de água, o tratamento do esgoto e a retirada do lixo, seja através de coleta de água de chuva, instalação de poço artesiano, carro pipa, (e-STJ Fl.794) Documento recebido eletronicamente da origem Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro Décima Nona Câmara Cível Rua Dom Manuel, 37, 2º andar, sala 215 – Lâmina III Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-090 fossa séptica, compostagem dos dejetos, ou por qualquer outro meio que não utilize os serviços da associação de moradores, porquanto não desejam participar da associação ou condomínio de fato, e ficaram desobrigados de contribuir com essa associação. Da mesma forma, e por consequência, da manifestação de vontade expressada pelos Apelados que está revogada a multa fixada para a hipótese de supressão do serviço de fornecimento de água, assim como devem contribuir com o rateio até a data em que for cortado o fornecimento pela associação. Diante do exposto, VOTO no sentido de CONHECER DO RECURSO, e, no mérito, DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para desconstituir a sentença somente na parte que determina que a parte ré se abstenha de cortar o fornecimento de água assim como devem contribuir com o rateio até a data em que for cortado o fornecimento pela associação. Mantenho, no mais, a sentença tal qual lançada. Sem condenação em honorários recursais, em observância ao artigo 85 §§ 2º e 11º do Código de Processo Civil. Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento. DESEMBARGADOR LUIZ DE MELLO SERRA RELATOR (e-STJ Fl.795)"

No contexto das controvérsias surgidas entre as partes, o Acórdão do Tribunal de origem concluiu de forma correta pela licitude da cobrança de taxas condominiais pela entidade recorrida, mesmo não tendo sido instituída formalmente, nos termos dos artigos 1331 a 1333 do Código Civil, prevalecendo a compreensão por considerá-la “condomínio de fato”.

Nessa ordem de intelecção, o Acórdão objurgado está em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior em hipóteses semelhantes. Confirmam-se:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO DE FATO. LOTEAMENTO FECHADO. TEMA N. 882 DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA DA TESE. ANUÊNCIA. PAGAMENTO CONTINUADO. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. “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).

2. 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.

3. 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 par celamento irregular do solo ao ser subdividida em lotes destinados à edificação, com a abertura de vias de circulação, além de logradouros públicos).

4. Não se conhece do recurso especial pela divergência quando a orientação do tribunal de origem se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).

5. O Código Civil de 2002 e a Lei n. 4.591/1964 condicionam a existência de frações ideais no solo e outras partes comuns à configuração do condomínio edilício, cuja propriedade é constituída por três partes fundamentais: a) o direito de propriedade exclusivo sobre a unidade autônoma; b) o direito de propriedade em condomínio representado por uma fração ideal em relação a partes de uso comum;

e c) o direito de propriedade em condomínio representado por fração ideal do terreno.

6. Considerando que o STJ admite a cobrança de taxa de manutenção em loteamento fechado, desde que haja anuência, é irrelevante a instituição de áreas comuns (por exemplo, clube) e de fração ideal para justificar a referida cobrança.

7. É possível a cobrança da taxa de manutenção a proprietário de lote em loteamento fechado para afastar o enriquecimento sem causa daquele que usufruiu dos serviços prestados (controle de acesso, segurança, fibra ótica) e teve seu imóvel valorizado em razão dos serviços colocados à disposição dos moradores, ainda que não se trate de condomínio edilício nos termos da Lei n. 4.591/1964.

8. Para a cobrança de taxa de manutenção, exige-se a anuência expressa do proprietário do imóvel, que pode ser manifestada, por exemplo, por meio de contrato, de previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento.

9. Afasta-se a exigência de anuência expressa para fins de aplicação do Tema n. 882 do STJ quando, diante de situação excepcional e das peculiaridades fáticas, identifica-se que o proprietário de imóvel contribuiu, de forma efetiva e continuada, com o pagamento de taxa de manutenção por 7 anos, usufruindo, durante esse período, dos benefícios dela decorrentes.

10. A caracterização da anuência ao pagamento de taxa de manutenção pela contribuição continuada por lapso temporal de 7 anos ampara-se no instituto da surrectio, bem como na necessidade de tutela da boa-fé objetiva dos contratantes, de proteção das legítimas expectativas dos demais moradores e

do condomínio e de vedação do enriquecimento ilícito e da adoção de comportamentos contraditórios.

II. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1998336 / MG; RELATOR: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA; QUARTA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 24/04/2023; DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJe 26/04/2023)

“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 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 1875457 / DF; RELATOR: Ministro RAUL ARAÚJO; QUARTA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 18/09/2023; DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE: DJe 22/09/2023)

Ante todo o exposto, à evidência de que o Acórdão objurgado está em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior, conheço do Agravo para negar provimento ao Recurso Especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.554.191 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0015774-6

Número de Origem:

00015961020198190079 15961020198190079 202324510949

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSE MARIO DE FREITAS BARROS

AGRAVANTE : DIMEA KLEIN DE FREITAS BARROS

ADVOGADOS : SARA KLEIN BARROS - RJ222533

LÉHI KLEIN BARROS - RJ233595

AGRAVADO : CONDOMÍNIO VALE DO SOSSEGO

ADVOGADOS : MARCELO GOUVÊA SCHAEFER - RJ096568

TADEU HUTTER GONÇALVES - RJ182457

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026