



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2122712 - SP (2024/0021236-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354
LAURA GONÇALVES PINHEIRO - SP374479
RECORRIDO : JAIRO GREGORIO DE FREITAS
RECORRIDO : VALERIA MENDRONI DE FREITAS
ADVOGADO : GIOVANE PEREIRA DE OLIVEIRA - SP278343
INTERES. : GERALDA CANDIDA DA SILVA

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. CONDOMÍNIO ATÍPICO. TAXA DE MANUTENÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n. 1.439.163/SP e do REsp n. 1.280.871/SP (Tema n. 882), processados sob o rito dos recursos repetitivos, sedimentou o entendimento de que, em regra, as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados, ficando ressalvadas as hipóteses em que houver anuência ao encargo.

2. A jurisprudência desta Corte também orienta que a manifestação de vontade de anuir ao encargo pode se perfectibilizar mediante contrato, por meio de adesão do proprietário aos termos constitutivos da associação de moradores, por intermédio de previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou, ainda, do depósito em cartório do contrato-padrão contendo as obrigações no registro de imóveis, entre outros (REsp n. 1.955.551/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado aos 29/3/2022, DJe de 31/3/2022).

3. O Tribunal de origem consignou, com base no contexto probatório e na interpretação das cláusulas contratuais, que o estipulado no contrato, que prevê o rateio de despesas de caráter provisório até a assunção dos serviços de manutenção pelo Poder Público, não constitui instrumento apto a obrigar o adquirente a vincular-se a

qualquer associação nem a empresa que venha a instituir cobranças permanentes de manutenção.

4. A pretensão recursal de reconhecer a existência de vínculo obrigacional contratual hábil a sustentar a cobrança das taxas de manutenção demanda o reexame da prova produzida, sobretudo quanto à efetiva prestação de serviços pelo Poder Público, e a reinterpretação da cláusula contratual relativa ao caráter provisório das taxas, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Recurso especial não conhecido.

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, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2122712 - SP (2024/0021236-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA
ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354
LAURA GONÇALVES PINHEIRO - SP374479
RECORRIDO : JAIRO GREGORIO DE FREITAS
RECORRIDO : VALERIA MENDRONI DE FREITAS
ADVOGADO : GIOVANE PEREIRA DE OLIVEIRA - SP278343
INTERES. : GERALDA CANDIDA DA SILVA

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. CONDOMÍNIO ATÍPICO. TAXA DE MANUTENÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n. 1.439.163/SP e do REsp n. 1.280.871/SP (Tema n. 882), processados sob o rito dos recursos repetitivos, sedimentou o entendimento de que, em regra, as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados, ficando ressalvadas as hipóteses em que houver anuência ao encargo.

2. A jurisprudência desta Corte também orienta que a manifestação de vontade de anuir ao encargo pode se perfectibilizar mediante contrato, por meio de adesão do proprietário aos termos constitutivos da associação de moradores, por intermédio de previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou, ainda, do depósito em cartório do contrato-padrão contendo as obrigações no registro de imóveis, entre outros (REsp n. 1.955.551/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado aos 29/3/2022, DJe de 31/3/2022).

3. O Tribunal de origem consignou, com base no contexto probatório e na interpretação das cláusulas contratuais, que o estipulado no contrato, que prevê o rateio de despesas de caráter provisório até a assunção dos serviços de manutenção pelo Poder Público, não constitui instrumento apto a obrigar o adquirente a vincular-se a

qualquer associação nem a empresa que venha a instituir cobranças permanentes de manutenção.

4. A pretensão recursal de reconhecer a existência de vínculo obrigacional contratual hábil a sustentar a cobrança das taxas de manutenção demanda o reexame da prova produzida, sobretudo quanto à efetiva prestação de serviços pelo Poder Público, e a reinterpretação da cláusula contratual relativa ao caráter provisório das taxas, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA (ADMINISTRADORA), com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, da relatoria do Des. MOREIRA VIEGAS, assim ementado:

AÇÃO DE COBRANÇA - Associação de Moradores - Condomínio Atípico - Cotas resultantes de despesas em prol da Segurança e conservação de área comum - Prescrição - Pretensão de cunho pessoal que não se amolda as hipóteses previstas no art. 206 do Código Civil - Aplicação do artigo 205 do Código Civil - Cobrança de quem não é associado - Impossibilidade - Consoante precedentes dos Tribunais Superiores, "as taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo - Autora que não comprovou a adesão - Recurso dos réus provido e parcialmente provido o recurso da autora (e-STJ, fl. 607).

Os embargos de declaração opostos pela ADMINISTRADORA foram rejeitados, sobrevindo recurso especial, que foi provido por este Relator para determinar o retorno dos autos ao TJSP a fim de que as questões arguidas nos embargos de declaração fossem devidamente analisadas (e-STJ, fls. 685-687).

Em novo julgamento, os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 716-722).

Ainda inconformada, ADMINISTRADORA interpôs novo recurso especial, alegando violação dos arts. 926 do CPC, 26 e 29 da Lei n. 6.766/79, ao sustentar **(1)** ser indevida a aplicação dos Temas 882 e 492 do STJ; **(2)** que a cobrança está respaldada em contrato padrão registrado em cartório; **(3)** que por ocasião da alienação originária dos imóveis pelos loteadores, estabeleceu-se contratualmente que competia aos promitentes-vendedores executar obras e serviços gerais ao loteamento, de forma direta ou por terceiros, com a faculdade de cobrar dos compromissários compradores as quantias correspondentes.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 766-788).

O recurso especial foi admitido na origem (e-STJ, fls. 826/827).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não merece prosperar.

Na origem, trata-se de ação de cobrança ajuizada por ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA. (ADMINISTRADORA) contra JAIRO GREGORIO DE FREITAS e VALERIA MENDRONI DE FREITAS (JAIRO e outra), tendo o Juízo de primeiro grau julgado parcialmente procedente a ação para condenar os réus ao pagamento dos débitos de taxas de manutenção, observada limitação temporal e encargos de correção e juros (e-STJ, fls. 448-450).

O Tribunal de origem reformou a sentença para julgar improcedente a cobrança, por ausência de vínculo obrigacional apto a impor as taxas aos proprietários não associados.

Em anterior recurso especial, o Superior Tribunal de Justiça determinou o retorno dos autos ao Tribunal de origem para enfrentamento das questões suscitadas nos embargos de declaração.

Em novo julgamento, os embargos foram novamente rejeitados, sobrevindo o presente recurso especial, em que a recorrente invoca violação dos arts. 926 do CPC e 26 e 29 da Lei n. 6.766/1979, bem como defende a inaplicabilidade dos Temas 882/STJ e 492/STF ao caso concreto.

Da existência de vínculo contratual a amparar a cobrança da taxa de manutenção

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n. 1.439.163/SP e do REsp n. 1.280.871/SP (Tema n. 882), processados sob o rito dos recursos repetitivos, sedimentou o entendimento de que, em regra, as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados, ficando ressalvadas as hipóteses em que houver anuência ao encargo.

É entendimento na jurisprudência desta Corte também que "a manifestação de vontade de anuir ao encargo pode se perfectibilizar mediante contrato, por meio de adesão do proprietário aos termos constitutivos da associação de moradores, por intermédio de previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou, ainda, do depósito em cartório do contrato-padrão contendo as obrigações no registro de imóveis, entre outro" (REsp n. 1.955.551/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022).

No mesmo sentido:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL. CONDOMÍNIO DE CASAS ATÍPICO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que deu provimento ao recurso especial para anular o acórdão recorrido e restabelecer a sentença que determinou a cobrança de taxa condominial de adquirente de imóvel em condomínio de casas atípico, com base em contrato-padrão depositado em registro imobiliário.

2. O agravante sustenta que não formalizou adesão aos termos do Estatuto Social da associação e que adquiriu o lote antes da Lei n. 13.465/2017, o que afastaria a exigência de pagamento das taxas condominiais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se é possível a cobrança de taxa condominial de adquirente de imóvel em condomínio de casas atípico, sem a associação voluntária, considerando a existência de contrato-padrão com previsão de cobrança.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A jurisprudência consolidada do STJ permite a cobrança de taxas condominiais em condomínios atípicos quando há contrato-padrão depositado em registro imobiliário, com previsão de cobrança, ao qual o adquirente anuiu.

5. A livre associação não afasta, por si só, a cobrança de taxa condominial em condomínios atípicos, quando há manifestação de vontade do proprietário em anuir ao encargo, seja por contrato, escritura pública ou depósito em cartório.

6. No caso, a sentença de primeiro grau constatou a existência de contrato-padrão com previsão de cobrança, assinado e depositado em registro imobiliário, o que legitima a cobrança das taxas condominiais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A cobrança de taxa condominial em condomínios atípicos é válida quando há contrato-padrão depositado em registro imobiliário com previsão de cobrança, ao qual o adquirente anuiu. 2. A livre associação não afasta a cobrança de taxa condominial quando há manifestação de vontade do proprietário em anuir ao encargo".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 13.465/2017. Jurisprudência relevante citada: REsp n. 1.955.551/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022; EDcl no AgInt no REsp n. 1.885.283/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022.

(AgInt no AgInt no REsp n. 1.975.502/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 13/2/2025 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE PROPRIETÁRIOS. ESTIPULAÇÃO EM CONTRATO-PADRÃO REGISTRADO EM CARTÓRIO. ANUÊNCIA CARACTERIZADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No julgamento do RE n. 695.911/SP, o Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema 492/STF), firmou a tese de ser "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".

2. No mesmo sentido, **a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça já havia sedimentado, sob o rito dos recursos repetitivos, a tese de que "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 e n. 1.439.163/SP, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe 22/5/2015 - Tema 882/STJ).

3. Conforme a jurisprudência desta Corte, "às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. A anuência expressa com o encargo pode ser manifestada, por exemplo, mediante contrato, previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento" (REsp n. 1.991.508/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 12/8/2022) .

4. No caso, o Tribunal de origem, embora reconhecendo estipulação em contrato-padrão arquivado no registro imobiliário acerca das despesas de rateio do loteamento por parte dos adquirentes, entendeu pela inviabilidade da cobrança dos valores em questão.

5. Assim, diferentemente do que decidido pelo Tribunal estadual, subsiste a exigência da obrigação pretendida pela associação agravada, notadamente porque, ante a estipulação do encargo em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento, houve demonstração da anuência expressa da parte agravante em arcar com as cobranças em questão.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.061.321/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 8/4/2024, DJe de 11/4/2024 – sem destaque no original)

No caso em apreço, o TJSP consignou que inexistia fato gerado hábil a instituição das taxas cobradas, uma vez que a cláusula contratual previa que as eventuais taxas eram provisórias até a assunção dos serviços de manutenção pelo Poder Público.

Confira-se:

Na hipótese dos autos não há qualquer ato de associação dos requeridos e sequer a embargante é uma associação, tendo sido apenas a empresa indicada pela loteadora para a administração do loteamento.

Desse modo, o alegado contrato não serve como meio de adesão à associação e sequer a cláusula contratual presta a obrigar os embargados ao pagamento de taxa de manutenção, uma vez que a requerida cláusula menciona que eventuais taxas seriam provisórias e ocorreriam devido a ausência do Poder Público.

Entretanto, pela prova dos autos restou demonstrado que o Poder Público executa os serviços de manutenção e limpeza, inexistindo fato gerador hábil a instituição de tal taxa pela empresa autora, eis que no

depois da entrega da obra houve a assunção de tais deveres pelo próprio Poder Público.

Assim, foi devidamente aplicado o entendimento dos REsp. 1280871/SP e 1439163/SP que em suas teses jurídicas determinou que "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram", pois cláusula contratual que disciplina o rateio de despesas provisórias enquanto o Poder Público não executasse serviços de manutenção não é meio hábil de vincular o comprador a qualquer associação ou a empresa que decide instituir taxas definitivas de manutenção (e-STJ, fls. 719/720).

Assim, alterar a conclusão do acórdão recorrido, no sentido de que o estipulado no contrato, que prevê o rateio de despesas de caráter provisório até a assunção dos serviços de manutenção pelo Poder Público, não constitui instrumento apto a obrigar o adquirente a vincular-se a qualquer associação nem a empresa que venha a instituir cobranças permanentes de manutenção, exigiria o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.122.712 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0021236-2

Número de Origem:

01600138620088260100 1600138620088260100 20160000341083 20160000476833 201702501330

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA

ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354

LAURA GONÇALVES PINHEIRO - SP374479

RECORRIDO : JAIR GREGORIO DE FREITAS

RECORRIDO : VALERIA MENDRONI DE FREITAS

ADVOGADO : GIOVANE PEREIRA DE OLIVEIRA - SP278343

INTERES. : GERALDA CANDIDA DA SILVA

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, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026