SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2120826 - DF (2024/0025764-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	BARTOLOMEU FREITAS DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	JOSÉ MARTINS PONTE - DF024883
		SAMUEL FERNANDES MARTINS - DF035723
		ISAQUE FERNANDES MARTINS - DF037309
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ADVOGADOS	:	MARIA SYLVIA SAUNDERS HONESTO - DF050149
		EMANUELLE RIBEIRO CAVALCANTI MOREIRA - DF053765

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TEMA 882/STJ. INAPLICABILIDADE. LOTEAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS PELO ESTADO. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. No caso de loteamentos urbanos regularmente constituídos, nos termos da Lei 6.766/79, a prestação de serviços públicos é encargo do Estado, mediante a cobrança de taxas, como as de coleta de lixo, limpeza pública e iluminação pública e tarifas, como as de água, esgoto e luz.

2. De modo diverso, nos parcelamentos de terra feitos irregularmente, em terras públicas ou privadas, desprovidos de infraestrutura pública e de serviços estatais, admite-se a cobrança de valores relativos à manutenção e conservação, sob pena de enriquecimento sem causa dos beneficiários, desde que comprovado o efetivo proveito dos serviços prestados.

3. O Tema 882/STJ aplica-se a loteamentos regulares, providos de vias de circulação e demais equipamentos públicos exigidos pela Lei 6.766/1979, nos quais a prestação de serviços públicos é de responsabilidade estatal, sendo vedada, nessas hipóteses, a cobrança compulsória de taxas instituídas por associações de moradores sem anuência do proprietário.

4. 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 ocorreu na hipótese.

5. Recurso especial a que se conhece parcialmente para, nessa extensão, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA61085314 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 21/10/2026 18:13:52
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: 34ee6fc3-2499-4b1f-bfd5-5f0971058626

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista regimental da relatora, conhecendo parcialmente do recurso especial e, nessa parte, negando-lhe provimento, no que foi acompanhado pelos Ministros Antonio Carlos Ferreira, João Otávio de Noronha e Raul Araújo, em Sessão Virtual de 08/10/2026 a 15/10/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa parte, negar-lhe provimento nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG).

Brasília, 15 de outubro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA61085314 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 21/10/2026 18:13:52
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: 34ee6fc3-2499-4b1f-bfd5-5f0971058626

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2120826 - DF (2024/0025764-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	BARTOLOMEU FREITAS DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	JOSÉ MARTINS PONTE - DF024883
		SAMUEL FERNANDES MARTINS - DF035723
		ISAQUE FERNANDES MARTINS - DF037309
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ADVOGADOS	:	MARIA SYLVIA SAUNDERS HONESTO - DF050149
		EMANUELLE RIBEIRO CAVALCANTI MOREIRA - DF053765

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TEMA 882/STJ. INAPLICABILIDADE. LOTEAMENTO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS PELO ESTADO. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. No caso de loteamentos urbanos regularmente constituídos, nos termos da Lei 6.766/79, a prestação de serviços públicos é encargo do Estado, mediante a cobrança de taxas, como as de coleta de lixo, limpeza pública e iluminação pública e tarifas, como as de água, esgoto e luz.

2. De modo diverso, nos parcelamentos de terra feitos irregularmente, em terras públicas ou privadas, desprovidos de infraestrutura pública e de serviços estatais, admite-se a cobrança de valores relativos à manutenção e conservação, sob pena de enriquecimento sem causa dos beneficiários, desde que comprovado o efetivo proveito dos serviços prestados.

3. O Tema 882/STJ aplica-se a loteamentos regulares, providos de vias de circulação e demais equipamentos públicos exigidos pela Lei 6.766/1979, nos quais a prestação de serviços públicos é de responsabilidade estatal, sendo vedada, nessas hipóteses, a cobrança compulsória de taxas instituídas por associações de moradores sem anuência do proprietário.

4. 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 ocorreu na hipótese.

5. Recurso especial a que se conhece parcialmente para, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA60936811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/10/2026 18:01:25
Código de Controle do Documento: ffde7aac-a664-42ca-a0f2-a5aeff5f2a0b

Trata-se de recurso especial interposto, com base na alínea "a" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Bartolomeu Freitas dos Santos contra acórdão assim ementado (fls. 561 - 579):

> TAXAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. CONDOMÍNIO IRREGULAR. STJ TEMA 882 -HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA NÃO CONFIGURADA.
> 1. O caso sub judice não configura hipótese de incidência da tese consolidada pelo STJ para o tema 882 (Resp.1.439.163 e 1.280.871), uma vez que o pagamento anterior ao inadimplemento das taxas condominiais pela apelante prova que ela aderiu à associação de moradores, adesão essa que independe de forma especial.
> 2. Tratando-se de associação, o dever contributivo deriva da voluntária sujeição de alguém ao corpo social e, consequentemente, às suas regras, ou do fato de que esteja se beneficiando, sem contraprestação, das atividades associativas, hipótese esta que configuraria o vedado enriquecimento sem causa.

Os embargos de declaração opostos por Bartolomeu Freitas dos Santos foram rejeitados (fls. 733 - 747).

Após a interposição do recurso especial, foi proferido despacho encaminhando os autos para reexame do órgão julgador, nos termos do art. 1.030, II, do CPC. Foi proferido novo acórdão, mantendo o entendimento anterior, assim ementado (fls. 950-952):

> Cobrança — Condomínio irregular — STJ Tema 882 — STF Tema 492 — Hipótese de incidência não configurada — CPC 1.030, II — Julgamento mantido.
> 1. O caso sub judice não configura hipótese de incidência das teses firmadas para os Temas 882 (STJ) e 492 (STF).
> 2. A aquisição da condição de associada independe de rigor formal. O pagamento da taxa de condomínio pelo apelante, por alguns meses, e o acordo de renegociação de dívida das cotas remanescentes comprovam a adesão à associação de moradores.

Opostos novos embargos de declaração, estes foram rejeitados (fls. 1.037-1.045).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 53 e 54 do Código Civil, 373, I e II, do Código de Processo Civil, 2º, § 8º, 18, VI, 29 e 36-A da Lei 6.766/1979, 14, II, 6º da LINDB e 108 da Lei 13.465/2017, além de apontar divergência jurisprudencial.

Quanto à suposta ofensa ao art. 53 e 54 do Código Civil, sustenta que a adesão à associação de moradores exige ato formal, pessoal e expresso, não sendo possível a associação tácita.

Argumenta, também, que o art. 373, I, do CPC, foi violado, pois caberia à parte recorrida comprovar a filiação da parte recorrente à associação, o que não ocorreu.

Documento eletrônico VDA60936811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/10/2026 18:01:25
Código de Controle do Documento: ffde7aac-a664-42ca-a0f2-a5aeff5f2a0b

Além disso, teria sido violado o art. 36-A da Lei 6.766/1979, ao não reconhecer que a cobrança de taxas condominiais em loteamentos irregulares depende de registro no cartório de imóveis, o que não foi comprovado nos autos.

Alega que a aplicação da Lei 13.465/2017 ao caso é indevida, pois a cobrança das taxas condominiais refere-se a período anterior à sua vigência, o que afrontaria o art. 108 da referida lei.

Haveria, por fim, violação aos arts. 2º, § 8º, e 18, inciso VI, da Lei 6.766/1979, uma vez que o Tribunal de origem não considerou a ausência de regularização fundiária do condomínio, o que inviabilizaria a cobrança das taxas condominiais.

Aponta, por fim, a existência de dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 882-933, por meio das quais o Condomínio Residencial Sol Nascente alega que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ e do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, defendendo a legalidade da cobrança das taxas condominiais, com base na adesão tácita e expressa da parte recorrente à associação de moradores.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, o Condomínio Residencial Sol Nascente ajuizou ação de cobrança contra Bartolomeu Freitas dos Santos, alegando que este, proprietário de fração de terreno no condomínio, encontrava-se inadimplente em relação às taxas condominiais ordinárias e extraordinárias, referentes ao período de abril a junho de 2016, no valor de R$ 1.331,52 (mil trezentos e trinta e um reais e cinquenta e dois centavos), além das que venceram no curso do processo.

A sentença julgou procedente o pedido inicial, condenando o réu ao pagamento das taxas condominiais vencidas e vincendas, acrescidas de correção monetária pelo INPC e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação (fls. 399-405).

O Tribunal de origem negou provimento à apelação do réu, entendendo que, embora o condomínio seja irregular, a parte recorrente aderiu à associação de moradores, conforme demonstrado pelo pagamento de taxas condominiais em período anterior à inadimplência e pela celebração de acordo de renegociação de dívida, homologado judicialmente. Concluiu, ainda, que a cobrança das taxas condominiais é legítima, sob pena de enriquecimento sem causa da parte recorrente, que usufrui dos serviços prestados pelo condomínio (fls. 950-961).

Nesse cenário, verifica-se que a controvérsia do caso consiste em definir se o Tema 882 do STJ se aplica à hipótese dos autos, a fim de verificar se as taxas de manutenção criadas por associação de moradores de **condomínio irregular**, criado

Documento eletrônico VDA60936811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/10/2026 18:01:25
Código de Controle do Documento: ffde7aac-a664-42ca-a0f2-a5aeff5f2a0b

para prover serviços em **área desmembrada irregularmente**, obrigam os não associados e os que a elas não anuíram expressamente.

Da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que o caso trata de condomínio irregular constituído em área loteada de forma também irregular, que o imóvel da parte recorrente se encontra dentro dos limites do loteamento irregular e que a parte recorrente se beneficia dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas no condomínio irregular.

Confiram-se, assim, trechos do acórdão:

> **No caso, o apelado não é um condomínio, ao menos no sentido técnico do termo. Esse instituto tem por base o direito real - que, como é sabido, se constitui, em regra, mediante o registro imobiliário — de propriedade ou de promessa de compra e venda.**
> **Amolda-se, antes, ao conceito de "condomínio irregular", amplamente utilizado pela jurisprudência para caracterizar a ocupação e o parcelamento de terras levados a efeito sem o expresso licenciamento da Administração.**
> Dentro do rigor técnico, o apelado corresponde a uma associação de moradores.
> No mais, o apelo reproduz, essencialmente, razões antes apresentadas pelo réu que foram analisadas pela sentença a qual adoto como motivação, com a vênia devida à MM. Clarissa Braga Mendes (id 19925099):
>
> > (..) Destaque-se, inicialmente, ser consabido que a circunstância de se tratar de condomínio constituído sob a forma de simples associação, não obsta a cobrança das taxas correlatas daqueles que se beneficiam dos serviços por ela disponibilizados. Esse é o entendimento esposado por esta Casa de Justiça, consoante se depreende dos recentes julgados, a seguir transcritos: (...)
> > **Comprovado ser a parte ré possuidora de imóvel no condomínio autor, torna-se incontroversa a existência de vínculo jurídico-obrigacional, sendo dever do condômino contribuir com o pagamento das taxas condominiais, porquanto utiliza de todas as benfeitorias existentes no condomínio - ID 54190287. (...)**
> > **Mesmo que a aquisição do imóvel seja anterior à criação da associação, se o morador está se utilizando e beneficiando de qualquer obra ou serviço realizado deverá contribuir, porquanto o fundamento não está na inscrição ou não na associação, mas sim na vedação do enriquecimento ilícito do morador em relação aos associados.**
> > Nesse sentido, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça perfilha o entendimento de que não há similitude fática entre a situação dos condomínios irregulares instituídos em áreas públicas e particulares do Distrito Federal e o leading case objeto da sobredita controvérsia pacificada no âmbito do STJ, que versa sobre associação de moradores de bairros abertos de São Paulo, senão vejamos:
> > *Nesse descortino, não há como afastar a responsabilidade da parte ré pelos débitos inadimplidos, conforme planilha coligida à inicial, considerando a autorização assemblear para a instituição das contribuições, indispensáveis aos serviços de manutenção e conservação das áreas comuns do condomínio, conforme consta de sua convenção, sob pena de se admitir o enriquecimento sem causa em detrimento dos demais condôminos associados. (...)"*

Documento eletrônico VDA60936811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/10/2026 18:01:25
Código de Controle do Documento: ffde7aac-a664-42ca-a0f2-a5aeff5f2a0b

Dessa forma, se de condomínio efetivamente se tratasse, a obrigação de contribuir para as despesas comuns teria na própria lei a sua fonte imediata, além do caráter propter rem; tratando-se de associação, o dever contributivo deriva da voluntária sujeição de alguém ao corpo social e, consequentemente, às suas regras, ou do fato de que esteja se beneficiando das atividades associativas, hipótese esta que configuraria o vedado enriquecimento sem causa.
(…)
Mesmo que a aquisição do imóvel seja anterior à criação da associação, se o morador está se utilizando e beneficiando de qualquer obra ou serviço realizado deverá contribuir, porquanto o fundamento não está na inscrição ou não na associação, mas sim na vedação do enriquecimento ilícito do morador em relação aos associados.
Nesse sentido, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça perfilha o entendimento de que não há similitude fática entre a situação dos condomínios irregulares instituídos em áreas públicas e particulares do Distrito Federal e o leading case objeto da sobredita controvérsia pacificada no âmbito do STJ, que versa sobre associação de moradores de bairros abertos de São Paulo, senão vejamos:

> "DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO IRREGULAR. SERVIÇOS QUE FACILITAM A VIDA DO MORADOR. DEVER DE CONTRIBUIÇÃO. 1 - Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais em condomínio irregular. 2 - Não se aplica à situação em apreço o precedente do Superior Tribunal de Justiça, julgado pela sistemática dos recursos repetitivos (REsp n.° 1.439.163/SP, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, Segunda Seção, D Je 22/5/2015), pois **o leading case cuida de associação de moradores de bairros abertos, realidade totalmente diversa daquela vivenciada pelos condomínios irregulares instituídos no Distrito Federal, que contratam serviços como portaria, limpeza, assessoria jurídica, etc. 3 - Os impedimentos administrativos e jurídicos não obstam a que as despesas com as benfeitorias sejam rateadas entre os condôminos. A irregularidade do parcelamento do solo, por si só, não afasta o débito relativo às taxas condominiais cobradas pelo condomínio.** Precedentes desta Corte. 4- Nas hipóteses de condomínio irregular, a aderência à associação de moradores é automática, quando se adquire os direitos referentes ao bem inserto nos limites do condomínio, posto se tratar de situação similar às dos condomínios horizontais. 5 - A participação dos adquirentes nas despesas para manutenção dos condomínios de fato não tem relação com o vínculo associativo, mas com os gastos que aproveitam e facilitam a vida dos moradores. 6 - Deu-se provimento ao recurso. (Acórdão n. 1148595, 07105092420178070020, Relator: LEILA ARLANCH 7 0 Turma Cível, Data de Julgamento: 06/02/2019, Publicado no DJE: 11/02/2019)";
> (...)

Portanto, admite-se a cobrança de taxas para fazer face à despesas relativas à interesses comuns, sob pena de prestigiar-se o locupletamento ilícito, o que, a toda evidência, não é juridicamente tolerável.

Diante das peculiaridades do caso, penso que ele não está contemplado pela tese firmada no âmbito do Tema Repetitivo 882 do STJ, segundo a qual "*[a]s taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram*".

Documento eletrônico VDA60936811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/10/2026 18:01:25
Código de Controle do Documento: ffde7aac-a664-42ca-a0f2-a5aeff5f2a0b

Isto porque os casos julgados no âmbito do repetitivo se referiam a loteamentos regulares regidos pela Lei 6.766/79 (que trata do parcelamento do solo urbano), os quais, antes da alteração promovida pela Lei 13.465/17, eram denominados "condomínios de fato", justamente por pretenderem equiparação aos condomínios edilícios e, assim, atribuírem caráter compulsório às taxas de manutenção instituídas por associações de moradores criadas em seu âmbito, independentemente de se tratar de associado.

Cumpre destacar que, no julgamento do RE 695.911/SP que deu origem ao Tema 492 do STF, o Relator, Ministro Dias Toffoli, também excluiu expressamente da incidência da Lei 13.465/2017 – e, portanto, da tese firmada no julgamento da repercussão geral – os loteamentos irregulares. Veja-se:

> Por força das equivalências estabelecidas pela Lei nº 13.465/2017, abriu-se a possibilidade de cotização entre os beneficiários das atividades desenvolvidas pelas associações, desde que assim previsto no ato constitutivo das organizações. **Cabe aqui recordar que, por óbvio, a lei se dirige aos loteamentos regularmente constituídos, ou seja, com aprovação junto ao poder público municipal e competente registro no cartório de imóveis.**
> Assim, para que exsurja para os beneficiários o dever obrigacional de contraprestação pelas atividades desenvolvidas pelas associações (ou outra entidade civil organizada) em loteamentos, é necessário que a obrigação esteja disposta em ato constitutivo firmado após o advento da Lei nº 13.465/2017 (e que este esteja registrado na matrícula atinente ao loteamento no competente Registro de Imóveis, a fim de se assegurar a necessária publicidade ao ato).

Portanto, entendo que a tese firmada por ocasião do julgamento dos Recursos Especiais 1.280.871/SP e 1.439.163/SP (Tema 882/STJ) não tem relação com loteamentos irregulares.

No caso de loteamentos urbanos regularmente constituídos, nos termos da Lei 6.766/79, a prestação de serviços públicos é encargo do Estado, mediante a cobrança de taxas, como as de coleta de lixo, limpeza pública e iluminação pública e tarifas, como as de água, esgoto e luz. Assim, apenas se houver concordância de cada morador ou imposição legal, como no caso dos condomínios de lotes e de acesso controlado instituídos pela Lei 13.465/2017, e desde que cumpridos os requisitos nela previstos, poderá ser exigido o pagamento de contribuições para serviços facultativos prestados por associações de moradores, conforme assentado nos Recursos Especiais 1.280.871/SP e 1.439.163/SP (Tema 882/STJ).

Diversa é a situação dos numerosos loteamentos irregulares, como o dos autos, decorrentes de parcelamento irregular de área pública ou particular, desprovidos de estrutura e equipamentos urbanos, que seriam de responsabilidade do incorporador, como pressuposto para a própria implantação do loteamento.

Nos parcelamentos irregulares, não há prestação dos serviços pelo Estado, de modo que a prestação dos serviços públicos essenciais e a própria construção da

Documento eletrônico VDA60936811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/10/2026 18:01:25
Código de Controle do Documento: ffde7aac-a664-42ca-a0f2-a5aeff5f2a0b

infraestrutura urbana (a qual será imprescindível para eventual futura regularização do parcelamento) são custeadas pelos proprietários, moradores/possuidores, não havendo verba pública investida.

Assim, de modo diverso dos parcelamentos urbanos regulares (loteamentos clássicos, conforme a Lei 6.766/79, nos quais se incluem os fechados por opção do incorporador ou moradores, denominados de loteamentos com acesso controlado após a edição da Lei 13.467/17), nos parcelamentos de terra irregulares a cobrança dos valores de manutenção deve ser pautada pela ótica da vedação do enriquecimento ilícito e do dever de eticidade, sob pena de premiar duplamente aquele que age irregularmente.

Isso se diz porque o proprietário de lote localizado em área irregular seria beneficiado duplamente ao construir em área não edificável/parcelável e ainda usufruir de serviços essenciais prestados de boa-fé por associação para proporcionar o mínimo de dignidade, sem qualquer contraprestação. Vale registrar, ainda, que tais custos seriam obrigatoriamente suportados pelo morador, por meio de taxas e tarifas, caso residisse em conformidade com o plano diretor do Distrito Federal, nos termos da política de planejamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano prevista nos arts. 2°, IV, VI, 4°, III, a e b, da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade).

Nesse sentido, no julgamento do Recurso Especial 1.280.871/SP, representativo da controvérsia do Tema 882, destaquei que as especificidades dos casos que ensejaram o repetitivo inviabilizariam a aplicação do tema em hipóteses nas quais o morador se beneficia dos serviços prestados, sendo possível, nessa situação, o ajuizamento de ação de indenização por enriquecimento sem causa, quando alegado e demonstrado que o morador utiliza concretamente de serviços fornecidos pela associação e por eles nada paga.

A propósito, cito trechos do voto por mim então proferido:

> No caso ora em exame, como na maioria dos que tenho analisado, as associações de moradores alegam o seguinte: o réu que tem uma casa nesse nesse loteamento, usufrui dos serviços que a associação presta, mas não paga a taxa de manutenção estipulada pela associação, donde extraia a conclusão de que haveria enriquecimento ilícito. Está-se, pois, a cobrar taxa fixada unilateralmente pela associação, da qual não faz parte o réu, sem a especificação dos benefícios usufruídos concretamente por ele e dos valores dos serviços prestados.
> Neste caso agora em julgamento, por exemplo, o que alega o réu em contestação é que são 290 imóveis e que, nas assembléias, só participam vinte proprietários; que a associação só cuida da rua principal, que a dele está relegada ao descaso; que essa associação apenas prejudica quem não mora na via principal. Isso porque impõe o uso de uma tarja no carro, dizendo que é associado; quem não tiver essa tarja de associado tem de entrar por uma outra entrada e ser revistado, identificados todos os ocupantes do carro; o correio, ele não recebe mais em casa, porque desde que criaram essa associação de moradores, as correspondências são entregues na guarita, e o pessoal da guarita só entrega [a correspondência] a

Documento eletrônico VDA60936811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/10/2026 18:01:25
Código de Controle do Documento: ffde7aac-a664-42ca-a0f2-a5aeff5f2a0b

> quem passa por aquela cancela de associado, e, portanto, ele tem que parar o carro, saltar e pegar a correspondência.
> Em síntese, ele diz que não se beneficia de nada, pelo contrário, a atividade da associação o atrapalha. Além disso, diz que o imóvel dele tem um décimo do tamanho de outros, e a associação cobra o mesmo valor de todos, mesmo que o imóvel seja dez vezes maior. Não estou emitindo juízo sobre essas alegações, mas apenas narrando o que o réu alega. Acredito, portanto, que essa tese proposta pelo Ministro Marco Buzzi atende fielmente ao que nossos inúmeros precedentes estabelecem: uma taxa imposta por uma associação de moradores não pode ser cobrada de quem não é associado. Isso, todavia, não impede, ao meu sentir, que a associação de moradores ajuíze ação de ressarcimento, com uma outra causa de pedir.

Por esse motivo, em se tratando de loteamentos regulares, como os julgados nos recursos repetitivos, não cabe a cobrança aos não associados da taxa unilateralmente estabelecida pela associação, para a prestação de serviços de responsabilidade da Administração Pública, ou serviços não essenciais, diversamente do que ocorre em condomínios regulares, em que a taxa de condomínio é aprovada em assembleia nos termos da lei e do estatuto do condomínio.

Mas no caso de serviços prestados pela associação de moradores em loteamento irregular, em substituição aos serviços públicos essenciais dos quais a parte recorrente usufrui por possuir fração dentro da área parcelada irregularmente, os custos de manutenção devem ser por ela suportadas. Eventual divergência quanto a valores e encargos cobrados pela associação poderá ser objeto de discussão em juízo.

O proveito do posseiro com as atividades da associação é patente, uma vez que dela provém os serviços essenciais mínimos que, no caso de lotes regulares, seriam prestados pelo Estado e remunerados com tributos. Esse proveito, admitido pelo acórdão recorrido, instância soberana no exame da matéria de fato, se de um lado não permite a imposição de taxa unilateral dotada de executoriedade, de outro, justifica o ajuizamento de ação de cobrança dos valores necessários ao custeio dos serviços desenvolvidos em benefício dos possuidores.

No caso em julgamento, vale destacar que o Juízo de primeira instância indicou expressamente que a parte recorrente usufrui das benfeitorias existentes no condomínio, consignando que é "*dever do condômino contribuir com o pagamento das taxas condominiais, porquanto utiliza de todas as benfeitorias existentes no condomínio*" (fl. 401).

Além disso, o acórdão recorrido consignou expressamente que a parte recorrente estava ciente da necessidade de arcar com a manutenção das áreas e serviços de interesse comum dos proprietários do loteamento, tanto que fez o pagamento da taxa em período anterior à caracterização da inadimplência (fl. 565):

> O pagamento da taxa de condomínio pela apelante durante período anterior à inadimplência (id 19925030) prova que a ré aderiu à associação para se beneficiar

Documento eletrônico VDA60936811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/10/2026 18:01:25
Código de Controle do Documento: ffde7aac-a664-42ca-a0f2-a5aeff5f2a0b

> dos serviços prestados, conservação e valorização do empreendimento, adesão para a qual não se faz necessária forma especial.

Nesse cenário, penso que se deve evitar o enriquecimento sem causa, com a possibilidade de ajuizamento de ação de cobrança sob o rito ordinário em face de morador não associado de loteamento irregular, no qual há uma única propriedade registrada no registro imobiliário.

Ressalto que o reconhecimento do dever de ressarcimento dos moradores não estimula a precarização dos loteamentos ou implica urbanização ilícita.

Pelo contrário, congrega esforços necessários à regularização futura do loteamento, o que inclui construir os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica e vias de circulação, estruturas que serão doadas ao Estado e concessionários para a integração às redes públicas de prestação de serviço.

Por fim, entendo que a entrada em vigor da Lei 13.465/2017 não tem influência na solução da presente controvérsia.

A referida lei permitiu a regularização de loteamentos irregulares, mesmo que localizados em área pública, e estabeleceu critérios para a respectiva regularização. Disciplinou igualmente o "Condomínio de Lotes", estabelecendo ser-lhe aplicável, no que couber, o disposto sobre condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística. Quanto às associações de proprietários de imóveis ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, estabeleceu que se vinculam, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Assim, somente após a regular constituição do Condomínio de Lotes, com o necessário registro no Cartório de Imóveis, será possível a cobrança de taxa de condomínio. A mera edição de lei não implica ato de adesão do morador à associação.

A propósito, transcrevo excerto do voto já mencionado do Ministro Dias Toffoli no RE 695.911/SP:

> (...) para que exsurja para os beneficiários o dever obrigacional de contraprestação pelas atividades desenvolvidas pelas associações (ou outra entidade civil organizada) em loteamentos, é necessário que a obrigação esteja disposta em ato constitutivo firmado após o advento da Lei nº 13.465/2017 (e que este esteja registrado na matrícula atinente ao loteamento no competente Registro de Imóveis, a fim de se assegurar a necessária publicidade ao ato).

Dessa forma, entendo que fica caracterizado, no caso, o dever de ressarcir o condomínio, nos moldes estabelecidos no acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, à luz do princípio geral de vedação ao enriquecimento sem causa.

Por fim, ressalto que a alegada divergência jurisprudencial não foi demonstrada na forma exigida pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que ausente o necessário cotejo analítico entre os julgados comparados, bem como a indispensável

Documento eletrônico VDA60936811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/10/2026 18:01:25
Código de Controle do Documento: ffde7aac-a664-42ca-a0f2-a5aeff5f2a0b

demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre as hipóteses confrontadas.

Em face do exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da Justiça gratuita.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60936811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/10/2026 18:01:25
Código de Controle do Documento: ffde7aac-a664-42ca-a0f2-a5aeff5f2a0b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.120.826 / DF

Número Registro: 2024/0025764-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00102955320168070006 102955320168070006

Sessão Virtual de 08/10/2026 a 15/10/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BARTOLOMEU FREITAS DOS SANTOS
ADVOGADOS	: JOSÉ MARTINS PONTE - DF024883
	SAMUEL FERNANDES MARTINS - DF035723
	ISAQUE FERNANDES MARTINS - DF037309
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOL NASCENTE
ADVOGADOS	: MARIA SYLVIA SAUNDERS HONESTO - DF050149
	EMANUELLE RIBEIRO CAVALCANTI MOREIRA - DF053765

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/10/2026 a 15/10/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG).

Documento eletrônico VDA60933328 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/10/2026 11:37:08
Código de Controle do Documento: 19a09d99-257b-4917-a251-1677fe12ddde

Brasília, 15 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60933328 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/10/2026 11:37:08
Código de Controle do Documento: 19a09d99-257b-4917-a251-1677fe12ddde