SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2145208 - SP (2024/0180769-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	ANGELICA TESTI BELLI
ADVOGADOS	:	LUCAS LANCA DAMASCENO - SP296213
		ELOAH DA SILVA RAMPINELLI - SP331786
RECORRIDO	:	SOCIEDADE BARRA DO COSTA DO SOL
ADVOGADOS	:	ANDRE MENDONCA LUZ - SP139116
		ROGÉRIO DONIZETTI CAMPOS DE OLIVEIRA - SP156984

EMENTA

DIREITO CIVIL. TAXAS DE MANUTENÇÃO EM LOTEAMENTO FECHADO REGULAR. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA. LEI 13.465/2017. TEMAS 882/STJ E 492/STF. INEXIGIBILIDADE.

1. A associação de moradores de loteamento urbano, regularmente constituído nos termos da Lei 6.766/1979, não pode cobrar taxas de manutenção de proprietário não associado ou que se tenha desassociado, conforme Tema 882/STJ e Tema 492/STF.

2. O princípio da vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) não tem o condão de ensejar, por si só, a superação do direito constitucionalmente assegurado de liberdade de associação, especialmente quando se trata de "condomínio de fato", constituído em parcelamento regular de terras, antes da vigência da Lei 13.465/2007. Nesta hipótese, não há área comum de uso exclusivo dos proprietários, mas vias públicas, embora de acesso controlado, sendo a prestação dos serviços públicos essenciais de responsabilidade do Estado, diretamente ou mediante concessão, custeada pelos proprietários, por meio de impostos, taxas e tarifas.

3. A entrada em vigor da Lei 13.465/2017 não autoriza, por si só, a cobrança de taxas de manutenção e conservação de proprietário não associado. Nos termos do decidido em caráter vinculante pelo STF, no julgamento do RE: 695911-SP, tal exigência somente pode ser feita aos proprietários de loteamentos instituídos antes da vigência referida lei, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, "desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis".

4. Hipótese em que não há anuência do proprietário não associado ao ato constitutivo da associação, nem antes nem após a referida Lei 13.465/2017, tampouco menção a registro do ato constitutivo da obrigação na matrícula do loteamento.

5. Recurso provido para declarar inexigível a cobrança aos não associados das taxas associativas.

Documento eletrônico VDA61085515 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: fc364822-5c3b-46c6-9b21-e89d26176454

ACÓRDÃO

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, dando provimento ao recurso especial, 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, dar provimento ao recurso especial, 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 VDA61085515 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: fc364822-5c3b-46c6-9b21-e89d26176454

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2145208 - SP (2024/0180769-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	ANGELICA TESTI BELLI
ADVOGADOS	:	LUCAS LANCA DAMASCENO - SP296213
		ELOAH DA SILVA RAMPINELLI - SP331786
RECORRIDO	:	SOCIEDADE BARRA DO COSTA DO SOL
ADVOGADOS	:	ANDRE MENDONCA LUZ - SP139116
		ROGÉRIO DONIZETTI CAMPOS DE OLIVEIRA - SP156984

EMENTA

DIREITO CIVIL. TAXAS DE MANUTENÇÃO EM LOTEAMENTO FECHADO REGULAR. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA. LEI 13.465/2017. TEMAS 882/STJ E 492/STF. INEXIGIBILIDADE.

1. A associação de moradores de loteamento urbano, regularmente constituído nos termos da Lei 6.766/1979, não pode cobrar taxas de manutenção de proprietário não associado ou que se tenha desassociado, conforme Tema 882/STJ e Tema 492/STF.

2. O princípio da vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) não tem o condão de ensejar, por si só, a superação do direito constitucionalmente assegurado de liberdade de associação, especialmente quando se trata de "condomínio de fato", constituído em parcelamento regular de terras, antes da vigência da Lei 13.465/2007. Nesta hipótese, não há área comum de uso exclusivo dos proprietários, mas vias públicas, embora de acesso controlado, sendo a prestação dos serviços públicos essenciais de responsabilidade do Estado, diretamente ou mediante concessão, custeada pelos proprietários, por meio de impostos, taxas e tarifas.

3. A entrada em vigor da Lei 13.465/2017 não autoriza, por si só, a cobrança de taxas de manutenção e conservação de proprietário não associado. Nos termos do decidido em caráter vinculante pelo STF, no julgamento do RE: 695911-SP, tal exigência somente pode ser feita aos proprietários de loteamentos instituídos antes da vigência referida lei, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, "desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis".

4. Hipótese em que não há anuência do proprietário não associado ao ato constitutivo da associação, nem antes nem após a referida Lei 13.465/2017, tampouco menção a registro do ato constitutivo da obrigação na matrícula do loteamento.

5. Recurso provido para declarar inexigível a cobrança aos não associados das taxas associativas.

Documento eletrônico VDA60936882 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: b36d10b2-322e-468b-ac57-f058552f62d3

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Angélica Testi Belli contra acórdão assim ementado (fls. 252-257):

> Civil. Loteamento fechado. Despesa associativa. Sentença de improcedência. Adesão não comprovada. Loteamento adquirido em 1986, tendo a requerida herdado fração do imóvel em 1996. Lei municipal autorizando a instituição do loteamento fechado em 2007. Inconstitucionalidade das cobranças anteriormente à entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017. Cobranças ilegítimas. Impossibilidade de se atribuir preponderância ao princípio da vedação ao enriquecimento sem causa em detrimento do princípio da liberdade de associação. Pretensão voltada, também, à cobrança das prestações vincendas no curso da ação. Exigibilidade das prestações a partir da vigência da Lei n. 13.465/2017 que independe da associação do proprietário à associação. Procedência da pretensão em relação às prestações vencidas após a vigência da referida lei. Recurso parcialmente provido.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 1º, inciso III, e 11, "g", do Decreto-Lei 58/1937, bem como os arts. 18, inciso VI, e 26, inciso VII, da Lei n. 6.766/1979, além de afrontar a decisão em Recurso Repetitivo Tema 882 do Superior Tribunal de Justiça.

Quanto à suposta ofensa ao art. 1º, inciso III, e ao art. 11, "g", do Decreto-Lei 58/1937, sustenta que a recorrida não possui respaldo legal para compelir a recorrente ao pagamento de taxas associativas, uma vez que não há vínculo jurídico associativo entre as partes.

Sustenta que não se trata de condomínio, por não obedecidos os requisitos da Lei 4.591/64 e nem os do tradicional condomínio previsto no Código Civil. Observa que os lotes são privados e não há área comum entre os proprietários, sendo obrigação do poder público prover os serviços públicos nas ruas e praças onde se situam os imóveis.

Argumenta, também, que os arts. 18, inciso VI, e 26, inciso VII, da Lei n. 6.766/1979 foram violados, pois a recorrente não anuiu expressamente com as cláusulas que obrigariam ao pagamento das taxas associativas, sendo inconstitucional a imposição de associação compulsória.

Além disso, teria sido afrontado o Tema 882 do Superior Tribunal de Justiça, que firmou a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

Alega que a decisão recorrida desconsidera o princípio da liberdade associativa, previsto no art. 5º, inciso XX, da Constituição Federal, e que a aceitação tácita dos serviços prestados pela associação não pode prevalecer sobre a norma constitucional.

Documento eletrônico VDA60936882 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: b36d10b2-322e-468b-ac57-f058552f62d3

Haveria, por fim, violação ao art. 5º, inciso II, da Constituição Federal, uma vez que não há previsão legal que obrigue a recorrente a se manter associada à recorrida, sendo indevida a cobrança de taxas associativas.

O recurso também aponta divergência jurisprudencial em torno da obrigatoriedade de pagamento de taxas associativas por proprietários não associados.

Contrarrazões às fls. 312-321, nas quais a parte recorrida alega que a recorrente anuiu tacitamente à associação, realizando pagamentos esporádicos desde 2007, e que os serviços prestados pela associação beneficiam diretamente a recorrente, sendo devidos os valores cobrados.

Petição de tutela provisória às fls. 348 – 352, por meio da qual a SOCIEDADE BARRA DO COSTA DO SOL noticia a existência de fato novo, alegando que a parte recorrente pagou as prestações de taxa associativa nos meses de 1.5.2022 a 1.2.2025, bem como argumentando que tais pagamentos refletem associação expressa da recorrente. Na ocasião, juntou a planilha com o demonstrativo dos pagamentos.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a Sociedade Barra do Costa do Sol ajuizou ação de cobrança em face de Angélica Testi Belli, objetivando a condenação da ré ao pagamento de despesas de custeio inadimplidas referentes ao lote 08, quadra BX, localizado em Bertioga/SP.

A sentença (fls. 185-187) julgou improcedente o pedido, sob o fundamento de que a autora é uma associação e não um condomínio edilício, instituído nos termos da Lei 4.591/64 ou do Código Civil, motivo pelo qual é indevida a cobrança de taxas associativas de não associados, conforme entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça.

O Tribunal de origem, por sua vez, deu provimento parcial ao recurso de apelação interposto pela autora, reconhecendo a exigibilidade das prestações vencidas a partir da vigência da Lei n. 13.465/2017, que considerou ter equiparado os loteamentos fechados aos condomínios edilícios, independentemente da associação do proprietário à entidade administradora ou da anotação de seus atos constitutivos no registro imobiliário.

Inicialmente, analiso as alegações de violação dos arts. 1º, inciso III, e 11, "g", do Decreto-Lei 58/1937, bem como os arts. 18, inciso VI, e 26, inciso VII, da Lei n. 6.766/1979, além de afronta ao entendimento adotado em Recurso Repetitivo do Superior Tribunal de Justiça (Tema 882), todos referentes à possibilidade de cobrança, por associação de moradores, de taxas de manutenção e conservação condominial antes do advento da Lei n. 13.465/17 bem como à cobrança a proprietários não associados formalmente.

Documento eletrônico VDA60936882 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: b36d10b2-322e-468b-ac57-f058552f62d3

O Superior Tribunal de Justiça pacificou entendimento sobre a matéria no julgamento do REsp 1.439.163/SP (tema 882), estabelecendo a seguinte tese:

> 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. (STJ - REsp: 1439163 SP 2014/0037970-0, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 11/03/2015, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 22/05/2015)

Essa tese encontra respaldo nos princípios constitucionais da legalidade, autonomia de vontade e liberdade de associação, consagrados na Constituição Federal.

O art. 5º, XX, da Constituição Federal estabelece que "ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado". Trata-se de direito fundamental que assegura tanto a liberdade de associação quanto a de desfiliação.

Conforme assentado pelo Supremo Tribunal Federal no RE 695.911/SP (tema 492):

> EMENTA Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Liberdade associativa. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. Ausência de lei ou vontade das partes. Inconstitucionalidade. Lei n. 13.467/17 . Marco temporal. Recurso extraordinário provido. Fatos e provas. Remessa dos autos ao tribunal de origem para a continuidade do julgamento, com observância da tese. 1. **Considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe a associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado (RE nº 432.106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min . Marco Aurélio, DJe de 3/11/11).** 2. Na ausência de lei, as associações de moradores de loteamentos surgiam apenas da vontade de titulares de direitos sobre lotes e, nesse passo, obrigações decorrentes do vínculo associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem associados e enquanto perdurasse tal vínculo. 3 . **A edição da Lei n. 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão porque, dentre outras modificações a que submeteu a Lei n. 6.766/79, ter alterado a redação do art . 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel.** 4. É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados (RE nº 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel . Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16). 5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem,

Documento eletrônico VDA60936882 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: b36d10b2-322e-468b-ac57-f058552f62d3

observada a tese fixada nos autos: **"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 n. 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis".** (STF - RE: 695911 SP, Relator.: DIAS TOFFOLI, Data de Julgamento: 15/12/2020, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 19/04/2021) (grifos não constantes do original)

Como explanado no voto do relator, Ministro Dias Toffoli, a Lei 13.465/2017 constitui marco importante na análise da questão em debate, pois procedeu a relevantes alterações na disciplina dos loteamentos, ao incluir na Lei 6.766/1979, em seu art. 2º, §2º, a figura do loteamento de acesso controlado (antes conhecido como loteamento fechado regular), dispor sobre as administradoras constituídas em loteamentos de acesso controlado (art. 36-A), além de inserir no Código Civil a Seção intitulada “Do Condomínio de lotes”.

Transcrevo os referidos dispositivos:

Lei 6.766/1979

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.
§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
(...)
§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.”

“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.
Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos,

Documento eletrônico VDA60936882 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: b36d10b2-322e-468b-ac57-f058552f62d3

cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.”

Código Civil

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).
§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)
§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)
§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).” (grifo nosso).

Distingue-se o "loteamento de acesso controlado" do "condomínio de lotes", porque neste há parte de propriedade exclusiva de cada condômino e parte de propriedade comum dos condôminos, sendo-lhe aplicável, no que couber, a disciplina do condomínio edilício; ao passo que naquele não há área de propriedade comum, mas espaços públicos, como ruas e praças de acesso público, embora controlado, segundo a legislação municipal urbana aplicável.

A questão em julgamento refere-se a loteamento fechado regular, anterior à Lei 13.465/2017, a propósito do qual esclareceu o paradigmático voto do Ministro Dias Toffoli:

Com efeito, o caráter, em geral, prospectivo das leis materiais impede que se atribua a elas efeito retroativo sem que haja cláusula expressa nesse sentido.
'Qual seria, então, o impacto causado pelo advento da Lei nº 13.465/2017 nos chamados loteamentos fechados regulares, ora nominados loteamentos de acesso controlado?
A resposta a esse questionamento envolve a análise da mencionada legislação à luz da Constituição Federal.
Como destaquei no início deste voto, houve a clara intenção do legislador federal de, por meio da Lei nº 13.465/2017, editar um parâmetro normativo apto a favorecer a regularização fundiária dessa configuração de lotes, seja para reconhecer a ela a formatação que, na prática, já vinha sendo observada (controle de acesso ao loteamento), seja para permitir vincular os titulares de direitos sobre os lotes à cotização (art. 36-A, caput e parágrafo único). A referida lei promoveu alterações no teor da Lei nº 6.766/1979, para nela inserir modalidade de loteamento nominada de acesso controlado (art. 2º, § 8º).
(...).
Vê-se, portanto, que a Lei nº 13.465/2017 trouxe duas importantes equiparações: a) equiparou a associação (de proprietários de imóveis, titulares de direitos sobre os lotes ou moradores de loteamento) ou qualquer entidade civil organizada com os mesmos fins à

Documento eletrônico VDA60936882 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: b36d10b2-322e-468b-ac57-f058552f62d3

> **administradora de imóveis; e b) equiparou os loteamentos de acesso controlado (loteamentos regulares) a condomínios edilícios.**
> (…)
> 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).**
> Uma vez atendidos os requisitos previstos no art. 36-A, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979, com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, os atos constitutivos da administradora de imóveis vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com a sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis em loteamentos como decorrência da publicidade conferida à obrigação averbada no registro do imóvel.

Conclui-se, portanto, que, antes da entrada em vigor da Lei 13.465/2017, ou legislação municipal específica, era inexigível de não associados o pagamento de contribuições a associação de moradores, salvo em caso de anuência do proprietário/ associado, ou em loteamentos em que já houvesse obrigação assumida pelos proprietários, validamente constituída e averbada no Registro de Imóveis (anteriormente conhecidos como loteamentos fechados regulares).

No caso em apreço, foi expressamente consignado pelo Tribunal de origem que a parte recorrente adquiriu a propriedade do lote em 1996, antes do advento da Lei n. 13.465/2017. O acórdão recorrido reconheceu a ausência de associação voluntária ou adesão expressa da recorrente ao ato constitutivo da associação de moradores e, com base no Tema 492 da Repercussão Geral do Supremo Tribunal Federal, concluiu pela inexigibilidade das cobranças efetuadas antes da vigência da Lei n. 13.465/2017 (fls. 256–257).

Quanto às parcelas posteriores à referida lei, segundo se depreende do precedente vinculante do STF, somente serão exigíveis do não associado, caso "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)."

Não sendo este o caso, o acórdão recorrido, ao autorizar a cobrança, independentemente de anuência do proprietário, violou o parágrafo único do art. 36-A da Lei n. 6.766/1979, introduzido pela Lei n. 13.465/2017, do qual se extrai que

Documento eletrônico VDA60936882 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: b36d10b2-322e-468b-ac57-f058552f62d3

as obrigações oriundas dos atos constitutivos das associações de moradores em loteamentos somente sujeitam os titulares de direitos sobre os lotes caso tenham expressamente anuído à sua constituição ou o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis.

No caso concreto, não há menção alguma à anuência da parte recorrente ao ato constitutivo da associação, nem antes nem após a referida Lei, tampouco havendo menção a registro do ato constitutivo da obrigação na matrícula do loteamento. Ao contrário, o próprio acórdão recorrido reconhece a inexistência de consentimento prévio anterior.

Ademais, observa-se que o acórdão recorrido não apresenta qualquer fundamentação apta a sustentar a cobrança impugnada, porquanto: (a) não há menção à efetiva utilização, pela parte recorrente, dos serviços prestados pela associação ou à sua disponibilização em seu benefício; (b) inexiste qualquer indício de anuência, ainda que tácita, ao ato constitutivo da associação; (c) não se promoveu, no julgado, qualquer debate acerca de eventual enriquecimento sem causa; e (d) não há referência à existência de contrato-padrão ou instrumento normativo que preveja a obrigação de pagamento das referidas taxas.

Por fim, com relação à petição de tutela provisória às fls. 348 – 352, observo que não assiste razão ao recorrido.

A concessão de tutela provisória no âmbito do recurso especial exige a demonstração cabal do perigo de dano irreparável ou de difícil reparação (art. 995, parágrafo único, c/c art. 1.029, § 5º, do CPC). No caso em exame, a parte não demonstrou nenhum desses requisitos e sequer pediu a concessão de efeito suspensivo.

Além disso, ausente qualquer fato novo apto a alteração este julgamento.

Para que uma circunstância seja considerada "fato novo" passível de apreciação no julgamento do recurso (art. 493 do CPC), exige-se que seja superveniente e imprevista, de modo que a parte não tenha tido oportunidade prévia de trazê-la aos autos ou que tenha se consolidado após os atos instrutórios ordinários.

No caso concreto, os pagamentos vêm sendo realizados continuamente desde 1º de maio de 2022. Trata-se, portanto, de situação fática contínua, de pleno conhecimento da parte. A mera juntada tardia de planilha consolidada contendo fatos pretéritos não transmuta a natureza desses atos em "fato novo", operando-se a preclusão consumativa e temporal para a juntada de provas e alegação de fatos que deveriam ter sido submetidos na origem sob o crivo do contraditório.

Além disso, a análise das planilhas juntadas demandaria necessariamente o reexame de fatos e provas, providência veda pela Súmula 7 do STJ.

De saída, é certo que, ainda que houvesse o pagamento das taxas pela recorrente, é certo que o resultado do julgamento não se alteraria.

Documento eletrônico VDA60936882 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: b36d10b2-322e-468b-ac57-f058552f62d3

O mero pagamento de boletos de taxa associativa (para evitar negativação em órgãos de proteção ao crédito, por exemplo) é um ato que, como regra, não se confunde com a declaração expressa de vontade de se associar. A liberdade de associação (art. 5º, XX, da CF) é um direito fundamental que não admite presunção de renúncia tácita baseada unicamente no repasse financeiro. Logo, a planilha de pagamentos apresentada unilateralmente não transforma a parte automaticamente em "associado", sobretudo quando o Tribunal deixa claro que não há anuência do proprietário não associado ao ato constitutivo da associação.

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para declarar inexigível a cobrança das referidas taxas associativas.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60936882 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: b36d10b2-322e-468b-ac57-f058552f62d3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.145.208 / SP

Número Registro: 2024/0180769-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00250933620128260004 250933620128260004

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	: ANGELICA TESTI BELLI
ADVOGADOS	: LUCAS LANCA DAMASCENO - SP296213
	ELOAH DA SILVA RAMPINELLI - SP331786
RECORRIDO	: SOCIEDADE BARRA DO COSTA DO SOL
ADVOGADOS	: ANDRE MENDONCA LUZ - SP139116
	ROGÉRIO DONIZETTI CAMPOS DE OLIVEIRA - SP156984

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CESSÃO DE DIREITOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/10/2026 a 15/10/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar 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).

Documento eletrônico VDA60933338 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 11:37:10
Código de Controle do Documento: 536fb71f-9248-4e2c-b16c-754c3eb6731a

Brasília, 15 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60933338 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 11:37:10
Código de Controle do Documento: 536fb71f-9248-4e2c-b16c-754c3eb6731a