



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2148628 - DF(2024/0202086-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **HELDER LUCIO REGO**
ADVOGADOS : **HELDER LUCIO REGO - DF035301**
: **DIEGO RICARDO MARQUES - DF030782**
: **RAFAEL DAVID PORTO - DF056419**
RECORRIDO : **AMARQUE - ASSOCIACAO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL**
: **QUATRO ESTACOES**
ADVOGADOS : **MÁRCIO AUGUSTO BRITO COSTA - DF019449**
: **ANDREZA DA SILVA FERREIRA - DF032585**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES SEM ANUÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que, em juízo de retratação, manteve a condenação ao pagamento de despesas de manutenção de associação de moradores, reformando a sentença de improcedência.
2. A controvérsia é sobre ação de cobrança de taxa de manutenção instituída por associação de moradores de loteamento, no valor de R\$ 10.044,86.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido, aplicando ao caso os Temas n. 882 do STJ e 492 do STF, e reconheceu a impossibilidade de cobrança contra proprietário não associado, por ausência de prova de adesão.
4. A Corte de origem reformou a sentença e reconheceu a obrigação de contribuir por ato-fato indenizatório, com base no art. 927, parágrafo único, do CC, condenando ao pagamento de R\$ 10.044,86 e honorários de 11%, posição ratificada em juízo de retratação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se é legítima a cobrança de taxa de manutenção efetuada por associação de moradores de proprietário não associado, à luz dos arts. 12 da Lei n. 4.591/1964, 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 1.358-A do CC, bem como se há natureza condominial apta a justificar a cobrança e se se aplica a tese de ato-fato indenizatório.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se ao caso o entendimento do STF (Tema n. 492) e o do STJ (Tema n. 882), sendo inválida a cobrança feita por associação de moradores de taxa de manutenção a proprietários de lote que não sejam associados ou que a ela não tenham anuído expressamente, sendo indispensável adesão inequívoca na associação ou aceitação tácita para possibilitar a cobrança.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. Aplicam-se os Temas n. 882 do STJ e 492 do STF: é inválida a cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores de proprietário que não seja associado ou que a ela não tenha anuído expressamente. 2. A invocação do art. 927, parágrafo único, do CC para embasar ato-fato indenizatório não legitima a cobrança substitutiva de taxas associativas sem adesão inequívoca”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, art. 12; Lei n. 6.766/1979, art. 36 -A; CC, arts. 927, parágrafo único, e 1.358-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.239.624/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, REsp n. 2.010.373/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2148628 - DF(2024/0202086-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **HELDER LUCIO REGO**
ADVOGADOS : **HELDER LUCIO REGO - DF035301**
 DIEGO RICARDO MARQUES - DF030782
 RAFAEL DAVID PORTO - DF056419
RECORRIDO : **AMARQUE - ASSOCIACAO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL**
 QUATRO ESTACOES
ADVOGADOS : **MÁRCIO AUGUSTO BRITO COSTA - DF019449**
 ANDREZA DA SILVA FERREIRA - DF032585

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES SEM ANUÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que, em juízo de retratação, manteve a condenação ao pagamento de despesas de manutenção de associação de moradores, reformando a sentença de improcedência.
2. A controvérsia é sobre ação de cobrança de taxa de manutenção instituída por associação de moradores de loteamento, no valor de R\$ 10.044,86.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido, aplicando ao caso os Temas n. 882 do STJ e 492 do STF, e reconheceu a impossibilidade de cobrança contra proprietário não associado, por ausência de prova de adesão.
4. A Corte de origem reformou a sentença e reconheceu a obrigação de contribuir por ato-fato indenizatório, com base no art. 927, parágrafo único, do CC, condenando ao pagamento de R\$ 10.044,86 e honorários de 11%, posição ratificada em juízo de retratação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se é legítima a cobrança de taxa de manutenção efetuada por associação de moradores de proprietário não associado, à luz dos arts. 12 da Lei n. 4.591/1964, 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 1.358-A do CC, bem como se há natureza condominial apta a justificar a cobrança e se se aplica a tese de ato-fato indenizatório.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se ao caso o entendimento do STF (Tema n. 492) e o do STJ (Tema n.

882), sendo inválida a cobrança feita por associação de moradores de taxa de manutenção a proprietários de lote que não sejam associados ou que a ela não tenham anuído expressamente, sendo indispensável adesão inequívoca na associação ou aceitação tácita para possibilitar a cobrança.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. Aplicam-se os Temas n. 882 do STJ e 492 do STF: é inválida a cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores de proprietário que não seja associado ou que a ela não tenha anuído expressamente. 2. A invocação do art. 927, parágrafo único, do CC para embasar ato-fato indenizatório não legitima a cobrança substitutiva de taxas associativas sem adesão inequívoca”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 4.591/1964, art. 12; Lei n. 6.766/1979, art. 36 -A; CC, arts. 927, parágrafo único, e 1.358-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.239.624/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, REsp n. 2.010.373/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por HELDER LÚCIO RÊGO com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios em apelação cível nos autos de ação de cobrança.

O julgado foi assim ementado (fl. 145):

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. OBRIGAÇÃO. DESPESAS MENSAIS COMUNS. NATUREZA DE ATO-FATO INDENIZATÓRIO. RECURSO PROVIDO. 1. A presente hipótese consiste em examinar a pretensa impossibilidade de cobrança do valor mensal alusivo às despesas suportadas pelos moradores de empreendimento comum. 2. No presente caso trata-se de obrigação estabelecida em favor de associação de moradores. 3. Não pode ser confundido, em definitivo, o direito à livre associação com o nascimento da obrigação decorrente do uso de área comum pelos respectivos moradores. 3.1. O dever de arcar com as despesas comuns a todos não se origina da declaração de vontade do morador em aderir, ou não, a uma associação de moradores, pois decorre da regra prevista no art. 927, parágrafo único, do Código Civil e consubstancia ato-fato indenizatório, por expor-se como evento danoso ao patrimônio dos demais residentes da área comum. 4. Recurso conhecido e provido.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 12 da Lei n. 4.591/1964, porquanto o acórdão aplicou indevidamente regra própria de condomínio edilício à hipótese de associação de moradores sem convenção condominial, contrariando o Tema n. 882 do STJ;

b) 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 1.358-A do Código Civil, porque a obrigatoriedade de cotização em loteamentos de acesso controlado exige ato constitutivo posterior à Lei n. 13.465/2017 registrado no competente registro de imóveis.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça firmado no Tema n. 882 do STJ ao admitir a cobrança de taxas de manutenção por associação de moradores a proprietário não associado, em desconformidade com os precedentes no REsp n. 1.280.871/SP e nos EREsp n. 444.931/SP.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido com aplicação do Tema n. 886, julgando-se improcedente a cobrança promovida pela associação; requer ainda que se reconheça a impossibilidade de cobrança por ausência de lei ou contrato.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 213.

O recurso especial foi admitido, inicialmente com a remessa ao órgão julgador para juízo de retratação à luz do Tema n. 882 do STJ; mantido o acórdão divergente, foi submetido à apreciação do Superior Tribunal de Justiça nos termos do art. 1.041 do Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de cobrança em que a parte autora pleiteou a condenação do réu ao pagamento de R\$ 10.044,86, relativos a despesas mensais de manutenção instituídas por associação de moradores do loteamento.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido, aplicando a tese dos Temas n. 882 do STJ e 492 do STF, reconhecendo a impossibilidade de cobrança contra proprietário não associado e consignando a ausência de prova de adesão pelo réu.

A Corte estadual reformou a sentença, reconhecendo que a obrigação de contribuir decorre de ato ou fato indenizatório previsto no art. 927, parágrafo único, do Código Civil, e condenou o réu ao pagamento de R\$ 10.044,86, fixando honorários advocatícios em 11% do valor da condenação. Posteriormente, em juízo de retratação, ratificou o acórdão que deu provimento à apelação.

II - Arts. art. 12 da Lei n. 4.591/1964, 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 1.358-A do CC

A parte recorrente afirma ter havido violação dos referidos dispositivos legais sob o argumento de ser ilegítima a cobrança de taxa por associação de moradores de pessoa não associada, não havendo natureza de condomínio para fins de cobrança de taxa condominial.

O Tribunal *a quo* autorizou a cobrança de taxa de manutenção ao proprietário de dois lotes, por se tratar de ato jurídico indenizatório, conforme se verifica dos seguintes trechos do acórdão recorrido (fls. 159-160):

A partir dessa definição é possível antever de modo mais detalhado a própria natureza do fato jurídico que constituiu a relação jurídica obrigacional estabelecida entre a associação de moradores autora e o réu, revelando-se ter havido a ocorrência de ato-fato jurídico indenizatório. Isso porque “de um ato humano não contrário a direito (= lícito), decorre prejuízo a terceiro, com dever de indenizar”.

Aqui convém não confundir, em definitivo, o direito à livre associação com o nascimento da obrigação de contribuir com as despesas decorrentes do uso de área

comum ora em exame. Em outras palavras, a obrigação em relação aos “encargos” em questão não foi originada, com a máxima vênia, da manifestação de vontade do morador em aderir, ou não, a uma associação de moradores.

Ainda que o morador não declare sua vontade no sentido de se associar aos demais utentes dos serviços comuns prestados a todos, como coleta de lixo, segurança etc, continuará a fruir e gozar de todos os bens e serviços oferecidos e compartilhados com os demais moradores que residem na área administrada pela associação de moradores. Além disso, a ausência de contribuição por parte de um dos moradores importará nitidamente na produção de danos aos demais, que deverão arcar com as despesas correspondentes sem a participação daquele que, sob o fundamento da inexistência de sua adesão à entidade associativa, negar-se a arcar com as despesas comuns.

Assim, é possível concluir que nesses casos a obrigação de contribuir com os gastos comuns não depende da declaração de vontade do morador em associar-se ou não, com a devida licença, pois a obrigação nesse caso não decorreu da adesão ao estatuto da associação.

Apesar de ter o morador, por evidente, o direito de não se associar, como bem ponderou o Colendo Superior Tribunal de Justiça, e, a despeito de ser essa conduta considerada lícita, a ausência do pagamento das despesas comuns consubstancia o ato-fato indenizatório, pois impõe danos ao patrimônio dos demais residentes da área administrada pela associação de moradores.

A decisão recorrida está em dissonância com o entendimento consolidado do STJ de que é inválida a cobrança de taxa de manutenção a proprietários de lote que não sejam associados ou que a ela não anuíram expressamente, nos termos do Tema repetitivo n. 882.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO.

1. Ação de cobrança.

2. De acordo com o entendimento do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882), às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 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. Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos

adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.

3. É pacífica a jurisprudência desta Corte a respeito da impossibilidade de "aceitação tácita" sobre a cobrança do encargo cobrado por associação de moradores, sendo indispensável que o adquirente do terreno manifeste adesão inequívoca ao ato que instituiu tal encargo.

4. Recurso especial conhecido e provido. (REsp n. 2.239.624/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025, destaquei.)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. COBRANÇA. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Tema 882/STJ).

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

3. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.010.373/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025, destaquei.)

III - Conclusão

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para afastar a condenação do ora recorrente realizada pelo Tribunal de origem.

Diante do provimento do recurso, inverte os ônus da sucumbência referentes aos honorários advocatícios fixados pelo Tribunal de origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.148.628 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0202086-6

Número de Origem:
07214138720228070001

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HELDER LUCIO REGO

ADVOGADOS : DIEGO RICARDO MARQUES - DF030782

HELDER LUCIO REGO - DF035301

RAFAEL DAVID PORTO - DF056419

RECORRIDO : AMARQUE - ASSOCIACAO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL
QUATRO ESTACOS

ADVOGADOS : MÁRCIO AUGUSTO BRITO COSTA - DF019449

ANDREZA DA SILVA FERREIRA - DF032585

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO -
PAGAMENTO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de março de 2026