



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2162367 - SP (2024/0293264-1)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : ASSAREM - ASSOCIACAO DE AMIGOS DO LOTEAMENTO LA
RESERVE DU MOULIN
ADVOGADO : RENATO VILELA DA CUNHA - SP235932
RECORRIDO : TAKESHI OKUDA
ADVOGADA : ARACELI DE OLIVEIRA - SP271689

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDICAÇÃO DE OFENSA A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 280 DO STF. ASSOCIAÇÃO DE LOTEAMENTOS. TAXAS DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA. MATÉRIA DECIDIDA EM REPERCUSSÃO GERAL PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. TEMA N. 492 DO STF. INDISPENSABILIDADE DA ANUÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO, E, NESSA PARTE, NÃO PROVIDO.

1. Não se pode conhecer do recurso especial na parcela que indica ofensa à legislação municipal, em razão do óbice da Súmula n. 280 do STF.

2. No julgamento do RE n. 695.911 RG/SP, o Supremo Tribunal Federal firmou o entendimento de que *é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis* (Tema n. 492 do STF).

3. É indevida a cobrança de taxas de manutenção de associação de quem dela não se associou, apesar de ser proprietária do imóvel anteriormente à edição da Lei n. 13.465/17. Precedentes.

4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

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 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2162367 - SP (2024/0293264-1)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : ASSAREM - ASSOCIACAO DE AMIGOS DO LOTEAMENTO LA
RESERVE DU MOULIN
ADVOGADO : RENATO VILELA DA CUNHA - SP235932
RECORRIDO : TAKESHI OKUDA
ADVOGADA : ARACELI DE OLIVEIRA - SP271689

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDICAÇÃO DE OFENSA A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 280 DO STF. ASSOCIAÇÃO DE LOTEAMENTOS. TAXAS DE MANUTENÇÃO. COBRANÇA. MATÉRIA DECIDIDA EM REPERCUSSÃO GERAL PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. TEMA N. 492 DO STF. INDISPENSABILIDADE DA ANUÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO, E, NESSA PARTE, NÃO PROVIDO.

1. Não se pode conhecer do recurso especial na parcela que indica ofensa à legislação municipal, em razão do óbice da Súmula n. 280 do STF.

2. No julgamento do RE n. 695.911 RG/SP, o Supremo Tribunal Federal firmou o entendimento de que *é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis* (Tema n. 492 do STF).

3. É indevida a cobrança de taxas de manutenção de associação de quem dela não se associou, apesar de ser proprietária do imóvel anteriormente à edição da Lei n. 13.465/17. Precedentes.

4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ASSAREM - ASSOCIACAO DE AMIGOS DO LOTEAMENTO LA RESERVE DU MOULIN (ASSAREM), com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Des. LUIZ ANTONIO DE GODOY, assim ementado:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - COBRANÇA - LOTEAMENTO - Taxas de Manutenção e Conservação - Inexigibilidade de cobranças - Vedação ao enriquecimento sem causa que não se sobrepõe à garantia constitucional de livre associação - Tese Repetitiva firmada pelo C. STJ (Tema 882) e apreciada pelo STF no julgamento de Recurso Extraordinário, com Repercussão Geral (Tema 492) - Hipótese em que o Requerido se tornou Proprietário do Lote/Imóvel em momento anterior à Lei 13.465/2017 - Necessidade de manifestação expressa da vontade de se associar - Lei 13.465/2017 que não modificou, por si só, a natureza associativa da entidade, de forma que a conversão do loteamento fechado em ente condominial depende de expressa deliberação dos titulares dos lotes a respeito - Sentença Mantida - Recurso Desprovido (e-STJ, fl. 351).

Os embargos de declaração opostos por ASSAREM foram rejeitados (e-STJ, fls. 378-382).

Nas razões do presente recurso, ASSAREM alegou, além da existência de divergência jurisprudencial, violação do disposto no art. 36-A da Lei n. 6.766/79 e na legislação municipal, ao sustentar que é legítima a cobrança de taxas de manutenção e conservação do loteamento de proprietários que não são associados e que adquiriram o imóvel após a edição da Lei n. 13.465/17.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Primeiramente, observa-se que não se pode conhecer do recurso especial na parcela que indica ofensa à legislação municipal, em razão do óbice da Súmula n. 280 do STF.

No mais, não merece prosperar o recurso.

Sobre a inexigibilidade das taxas de manutenção, o Tribunal local assim se manifestou:

Sob a ótica da Tese 492, para situações anteriores à Lei 13.465/17 (ou Lei Local), restou esclarecida a imperatividade do Princípio Constitucional da Livre Associação, por meio do qual, na ausência de manifestação expressa da vontade de se associar, não seria possível a cobrança de Taxas ou Contribuições utilizando-se de fundamentos como a vedação ao enriquecimento sem causa, as obrigações propter rem, ou o dever de eticidade. Assim, não haveria como impor qualquer obrigação a quem não quisesse se associar ou permanecer associado ante a ausência de manifestação expressa de vontade nesse sentido e de previsão legal da qual decorra uma relação obrigacional.

*Tendo em vista o evidente marco temporal advindo da Legislação que regulou a questão, em situações posteriores à Lei 13.465/17 (ou Lei Local), foi definido que “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)**”.*

*Sabidamente, a nova Lei não pode retroagir para alcançar titulares de imóveis anteriores à sua vigência, **exceto se livremente aderirem à associação, expressamente anuindo com a prestação.** Frise-se trecho do voto do Ministro Alexandre de Moraes no julgamento do RE 695911/SP:*

[...].

In casu, restou claro que nenhuma das condições fixadas pela Tese 462 se mostrou presente (Adesão ao ato constitutivo da associação ou existência de ato constitutivo da obrigação registrado em cartório de imóveis).

Nota-se o evidente enquadramento da hipótese sub judice em situação anterior à Lei 13.465/2017, tendo em vista que o requerido é proprietário de um imóvel situado no loteamento desde 23/12/2002, e este só foi formalmente constituído como Loteamento de Acesso Controlado, a partir do Decreto Municipal nº 7193/2018, publicado em 07 de maio de 2018 (fls. 66/67).

Dessa forma, mesmo com a vigência da Lei em questão, não passou a existir impositividade na cobrança de quaisquer Taxas, tendo em vista que ausente expressa manifestação de vontade do requerido quanto à sua associação, bem como inexistente estatuto prevendo a obrigação de pagamento da taxa associativa depois da nova lei elaborada, com a devida publicização na matrícula.

[...].

Portanto, a autora não comprovou a existência de elementos que indicassem a efetiva associação do réu para justificar as cobranças por ela realizadas. Somado a isso, não se verifica nenhum outro comportamento fático que indique adesão tácita do adquirente à associação. Lembre-se que ter ciência não equivale a anuência, e, os alegados pagamentos ocorridos no passado configuram-se como mera liberalidade do proprietário, não sendo vinculantes para determinar a “expressa manifestação e adesão” necessária em casos deste tipo (e-STJ, fls. 352-354).

Anteriormente à edição da Lei n. 13.465/17, este Superior Tribunal de Justiça definiu, no julgamento do Tema n. 882, o posicionamento de que *as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram* (REsp n. 1.439.163/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015).

A questão foi, porém, revista a partir da vigência dessa lei, que, entre outras disposições, alterou alguns aspectos normativos da cobrança das taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário, ensejando o reconhecimento da repercussão geral da matéria pelo STF.

No julgamento do RE n. 695.911 RG/SP, o Supremo Tribunal Federal firmou, então, o entendimento de que *é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis* (Tema n. 492 do STF).

Rejeita-se, assim, toda e qualquer hipótese de "aceitação tácita" quanto à cobrança do encargo instituído por associação de moradores, sendo imprescindível que o adquirente do imóvel manifeste, de forma clara e inequívoca, sua adesão ao ato que deu origem à referida obrigação.

Esse entendimento é o que vem sendo adotado nesta Corte Superior de Justiça desde então, conforme se verifica a partir dos seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO. LOTEAMENTO FECHADO. TAXA DE MANUTENÇÃO. REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RE 695.911/SP (TEMA 492/STF). DISTINÇÃO COM A HIPÓTESE DOS AUTOS. COBRANÇA POR ADMINISTRADORA COM BASE EM CONTRATO-PADRÃO DEPOSITADO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. JUÍZO DE RETRATAÇÃO NÃO EXERCIDO. ACÓRDÃO MANTIDO.

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 caso dos autos, ao contrário da hipótese analisada pelo STF, a cobrança das taxas de manutenção do loteamento fechado é realizada por sociedade empresária mediante anuência formalizada ao contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento.

3. Juízo de retratação não exercido. Acórdão mantido.

(RE no AgInt no AREsp n. 556.344/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/4/2023, DJe de 14/4/2023)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESVINCULAÇÃO ASSOCIATIVA C/C DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS/COBRANÇAS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Ação de desvinculação associativa c/c declaratória de inexigibilidade de débitos/cobranças.

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. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.164.029/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/12/2024, DJEN de 6/12/2024)

Dessa forma, porque TAKESHI OKUDA é proprietário do imóvel inserido no loteamento desde período anterior à Lei n. 13.465/17, e não há nos autos comprovação de sua efetiva adesão à associação, à luz do posicionamento firmado no Tema n. 492 do STF, não merece reforma o acórdão recorrido.

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa parte, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de TAKESHI OKUDA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.162.367 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0293264-1

Número de Origem:
10018087620218260587

Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSAREM - ASSOCIACAO DE AMIGOS DO LOTEAMENTO LA
RESERVE DU MOULIN

ADVOGADO : RENATO VILELA DA CUNHA - SP235932

RECORRIDO : TAKESHI OKUDA

ADVOGADA : ARACELI DE OLIVEIRA - SP271689

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 23 de junho de 2025