



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2173031 - SP (2024/0366357-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ANTONIO MARTINS DE ALMEIDA
ADVOGADO : LUIZ DE OLIVEIRA SALLES - SP051527
RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DO PARQUE RESIDENCIAL STA
HELENA
ADVOGADA : VERA MARIA GARAUDE - SP146251

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. DISCUSSÃO SOBRE A APLICABILIDADE DOS TEMAS 492/STF E 882/STJ. DISTINÇÃO DA TESE VINCULANTE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECONHECIMENTO DE ANUÊNCIA TÁCITA OU ASSOCIAÇÃO VOLUNTÁRIA DO PROPRIETÁRIO DO LOTE. PREMISSA FÁTICA CONSTRUÍDA COM BASE NA ANÁLISE DE PROVAS. PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL E ASSINATURA EM LISTA DE PRESENÇA. REVISÃO DA PREMISSA FÁTICA DE VÍNCULO. INVIABILIDADE. REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. EXEGESE DA SÚMULA Nº 7/STJ. ÓBICE AO CONHECIMENTO PELAS ALÍNEAS A E C. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A controvérsia recursal cinge-se à possibilidade de cobrança de taxas de manutenção de proprietário de lote, sendo que o Tribunal de origem, em juízo de retratação, manteve a condenação sob o fundamento de que o conjunto probatório dos autos demonstrou a associação voluntária ou a anuência tácita do proprietário, afastando, no caso concreto, a incidência das teses firmadas nos Temas 492/STF e 882/STJ.

2. A pretensão recursal de desconstituir o juízo de fato estabelecido pela Corte estadual, que concluiu pela existência de manifestação de vontade, exige reinterpretar o significado e o alcance probatório de documentos e condutas, demandando o inevitável revolvimento do acervo fático-probatório dos autos.

3. A análise da suficiência ou insuficiência das provas para sustentar a convicção do Tribunal de origem sobre a existência da anuência, elemento essencial para obrigar o proprietário ao pagamento das taxas, esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.
4. O impedimento sumular alcança tanto o conhecimento do recurso pela alegada violação legal (alínea a), quanto pelo dissídio jurisprudencial (alínea c), porquanto a aplicação da tese jurídica e a verificação do descompasso dependem, em caráter preliminar, da modificação da premissa fática de anuência estabelecida na origem.
5. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2173031 - SP (2024/0366357-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ANTONIO MARTINS DE ALMEIDA
ADVOGADO : LUIZ DE OLIVEIRA SALLES - SP051527
RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DO PARQUE RESIDENCIAL STA
HELENA
ADVOGADA : VERA MARIA GARAUDE - SP146251

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. DISCUSSÃO SOBRE A APLICABILIDADE DOS TEMAS 492/STF E 882/STJ. DISTINÇÃO DA TESE VINCULANTE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. RECONHECIMENTO DE ANUÊNCIA TÁCITA OU ASSOCIAÇÃO VOLUNTÁRIA DO PROPRIETÁRIO DO LOTE. PREMISSA FÁTICA CONSTRUÍDA COM BASE NA ANÁLISE DE PROVAS. PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL E ASSINATURA EM LISTA DE PRESENÇA. REVISÃO DA PREMISSA FÁTICA DE VÍNCULO. INVIABILIDADE. REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. EXEGESE DA SÚMULA Nº 7/STJ. ÓBICE AO CONHECIMENTO PELAS ALÍNEAS A E C. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A controvérsia recursal cinge-se à possibilidade de cobrança de taxas de manutenção de proprietário de lote, sendo que o Tribunal de origem, em juízo de retratação, manteve a condenação sob o fundamento de que o conjunto probatório dos autos demonstrou a associação voluntária ou a anuência tácita do proprietário, afastando, no caso concreto, a incidência das teses firmadas nos Temas 492/STF e 882/STJ.

2. A pretensão recursal de desconstituir o juízo de fato estabelecido pela Corte estadual, que concluiu pela existência de manifestação de vontade, exige reinterpretar o significado e o alcance probatório de documentos e condutas, demandando o inevitável revolvimento do acervo fático-probatório dos autos.

3. A análise da suficiência ou insuficiência das provas para sustentar a convicção do Tribunal de origem sobre a existência da anuência, elemento essencial para obrigar o proprietário ao pagamento das taxas, esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.
4. O impedimento sumular alcança tanto o conhecimento do recurso pela alegada violação legal (alínea a), quanto pelo dissídio jurisprudencial (alínea c), porquanto a aplicação da tese jurídica e a verificação do descompasso dependem, em caráter preliminar, da modificação da premissa fática de anuência estabelecida na origem.
5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Especial interposto por ANTONIO MARTINS DE ALMEIDA (ANTONIO), com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional (art. 105, III), impugnando acórdão proferido pelo egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob a relatoria do Desembargador Galdino Toledo Júnior, assim ementado:

LOTEAMENTO - Ação de cobrança de despesas com benfeitorias no empreendimento de imóvel - Pleito julgado procedente - Inconformismo do réu - Não acolhimento - Aplicação da tese definida pelo Colendo Supremo Tribunal Federal no julgamento do tema nº 492 (RE nº 695911 /SP) que não resulta em alteração do v. acórdão - Prova da associação voluntária do réu à associação e aos valores exigidos à título de taxa de manutenção que decorre da prova de sua participação em assembleia geral da entidade autoral convocada especialmente para a aprovação desta - Impossibilidade, assim, de se falar em ausência de prévia associação, para refutar a exigência - Defesa que se limitou a esta tese, sem se preocupar em refutar o fato acima mencionado - Conduta contrária que implicaria ofensa ao princípio da boa fé, regra básica do direito - Apelo desprovido (e-STJ, fl. 474).

Nas razões do recurso especial, ANTONIO alega, em síntese, a existência de dissenso jurisprudencial com o entendimento pacificado nesta Corte, notadamente a tese então consolidada no Tema 882, que veda a imposição de taxas de manutenção a proprietário não associado ou que não tenha anuído previamente com a cobrança. Citou como paradigma o REsp nº 444.931/SP, julgado pela egrégia Segunda Seção em embargos de divergência, e a posterior consolidação da matéria sob o rito dos recursos repetitivos. O recorrente sustentou, ainda, a violação de diversos dispositivos infraconstitucionais, como o art. 1º da Lei nº 6.899/81 (correção monetária), o art. 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro e, precipuamente, o art. 884 do Código

Civil. Insistiu na impossibilidade de sua condenação ao pagamento das taxas por jamais ter se associado formalmente, defendendo que a recusa ao pagamento por não associado não configura enriquecimento ilícito.

ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL PARQUE RESIDENCIAL SANTA HELENA I (ASSOCIAÇÃO) apresentou contrarrazões, requerendo o não conhecimento do apelo extremo em virtude da ausência de demonstração de violação legal, da pretensão de mero inconformismo e, sobretudo, da necessidade de reexame de fatos e provas, o que atrairia, de forma inescapável, a incidência da Súmula 7 deste STJ. Reforçou, ainda, que a obrigação de associação decorria da documentação do loteamento e que o recorrente se beneficiava diretamente dos serviços mantidos pela entidade.

Após o regular processo de admissibilidade na origem, o recurso especial foi admitido, ressalvando-se o indeferimento do pedido de efeito suspensivo.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial interposto por ANTONIO não merece que dele se conheça, por esbarrar no óbice sumular que veda o reexame de matéria fático-probatória em recurso especial.

Trata-se, na origem, de ação de cobrança proposta pela ASSOCIAÇÃO a fim de obter o adimplemento de taxas de rateio de despesas relativas à manutenção, conservação e melhorias realizadas no loteamento.

O acórdão prolatado em juízo de retratação, prevalecendo por maioria de votos, manteve a condenação do proprietário do lote. O Tribunal bandeirante afastou a aplicação das teses de direito vinculante firmadas pelo Supremo Tribunal Federal (STF – Tema 492) e por este Superior Tribunal de Justiça (STJ – Tema 882) ao caso concreto, sob o fundamento de que a análise dos elementos probatórios constantes nos autos comprovava a associação voluntária ou a inequívoca anuência de ANTÔNIO às obrigações de custeio.

A questão central discutida nos autos e que motivou a decisão final da Corte estadual de origem diz respeito à aferição de um elemento fático crucial que permitiu a distinção do caso concreto em relação à aplicação das teses vinculantes acerca da cobrança de taxas de associação de moradores. Após o retorno dos autos para o exercício do juízo de retratação, nos termos do art. 1.030, II, do Código de Processo Civil de 2015, o Tribunal de Justiça paulista reconheceu, por maioria, que as particularidades fáticas da demanda comprovavam a anuência ou a associação voluntária do recorrente. Essa conclusão levou à distinção do caso concreto diante dos Temas 492/STF e 882/STJ

sob a ótica da Corte estadual, que considerou o vínculo obrigacional devidamente constituído.

O acórdão recorrido, ao distinguir o caso da moldura fática que levou a fixação das teses vinculantes, assentou a existência de prova irrefutável nos autos. Especificamente, firmou-se a premissa de que ANTONIO participou de Assembleia Geral da ASSOCIAÇÃO, devidamente registrada, com sua assinatura aposta na lista de presença, em data anterior ao ajuizamento da ação. Este elemento probatório foi categoricamente invocado para caracterizar a "associação voluntária" ou a "anuência aos valores exigidos", suficiente para obrigá-lo ao custeio das despesas de manutenção e conservação do loteamento. A premissa fática estabelecida é que a conduta do recorrente traduzia um consentimento inequívoco com as obrigações da entidade, sob pena de ofensa ao princípio da boa-fé objetiva.

A insurgência de ANTÔNIO, veiculada tanto pela alínea a quanto pela alínea c do permissivo constitucional, volta-se essencialmente contra essa conclusão de fato. ANTONIO argumenta que a simples aposição de sua assinatura em uma lista de presença não poderia, juridicamente, ser interpretada como um ato formal de filiação nem como anuência perene às obrigações de custeio. Em última análise, a pretensão recursal busca que esta Corte Superior proceda à reavaliação do valor probatório conferido à lista de presença e à inferência de vontade extraída pela Corte *a quo*.

Ocorre que a almejada desconstituição do quadro fático estabelecido pelo acórdão recorrido para sustentar a ausência de anuência ou de associação voluntária demanda, como requisito intrínseco, o reexame do conjunto probatório dos autos. É imprescindível reavaliar o alcance, o significado e o valor da prova da referida assinatura na lista de presença, bem como a totalidade das circunstâncias que levaram o Tribunal majoritário a concluir pela existência superveniente do vínculo obrigacional.

Seja para aferir a validade da assinatura; para interpretar a finalidade específica da assembleia em questão, conforme o edital de convocação e a ata; ou para reformular a interpretação do comportamento do proprietário do lote, a conclusão sobre a existência ou não da "associação voluntária" está intrinsecamente ligada à análise e valoração da prova produzida. Tal incursão probatória é manifestamente incompatível com a via estreita do recurso especial.

A análise do conteúdo fático-probatório para averiguar se houve, de fato, a manifestação de vontade, a anuência ou a filiação do proprietário do imóvel à associação de moradores, de modo a obrigá-lo ao rateio das despesas, é expressamente vedada. Tal impedimento decorre da força cogente da Súmula 7, segundo a qual *a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*.

A moldura fática estabelecida pelo voto condutor do acórdão recorrido – que distinguiu o caso das teses vinculantes dos Temas 882 e 492 justamente pela presença da "prova da associação voluntária" – demonstra que a controvérsia foi solucionada com base em juízo de fato insuscetível de revisão em grau de recurso especial. Não se cogita, aqui, de mera reavaliação jurídica de premissa fática incontroversa, mas, sim, de reexame da própria prova documental para verificar se ela sustenta, de maneira adequada ou não, a premissa de constituição de vontade posta pela Corte de origem.

Nesse contexto, a pretensão recursal esbarra, de maneira intransponível, no óbice sumular. Este entendimento aplica-se não apenas quando se pleiteia a violação literal de lei federal (alínea *a*), mas também quando o conhecimento do dissídio jurisprudencial (alínea *c*) depende intrinsecamente da modificação ou reinterpretação desse substrato fático. A verificação da alegada violação do art. 884 do Código Civil e a eventual aplicação da tese firmada no Tema 882/STJ dependem, preliminarmente, da superação da premissa fática de que ANTONIO anuiu às taxas, o que é inviável nesta esfera.

Acolher o pleito recursal implicaria o necessário e inadmissível reexame dos elementos de convicção que levaram a Corte estadual a concluir pela existência de anuência, o que extravasa os limites da competência constitucional deste STJ. Por conseguinte, a análise das demais questões, como a alegada violação do art. 1º da Lei nº 6.899/81, torna-se irremediavelmente prejudicada, dada a natureza acessória de tal pleito em relação ao núcleo da controvérsia.

Pelo exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.173.031 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0366357-2

Número de Origem:

20230000337553 91794607620098260000 994090438391

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANTONIO MARTINS DE ALMEIDA

ADVOGADO : LUIZ DE OLIVEIRA SALLES - SP051527

RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DO PARQUE RESIDENCIAL STA
HELENA

ADVOGADA : VERA MARIA GARAUDE - SP146251

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de dezembro de 2025