



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2175159 - SP (2024/0380738-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO PALOS VERDES
ADVOGADO : ANDRE SEABRA CARVALHO MIRANDA - SP222799
RECORRIDO : MARCO ANTONIO MILANI
ADVOGADO : ROBSON CAVALIERI - SP146941

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. INEXIGIBILIDADE DE TAXAS DE PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO E SEM AS CONDIÇÕES PREVISTAS NA LEI 13.465/2017 E NO TEMA 492 DA REPERCUSSÃO GERAL DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL E TEMA REPETITIVO 882 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. A questão em discussão consiste em saber se é legítima a cobrança de taxas de manutenção e conservação por associação de moradores de loteamento fechado de proprietário não associado, com fundamento na Lei 13.465/2017.
2. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça e com a orientação firmada pelo Supremo Tribunal Federal no Tema nº 492 da repercussão geral e Tema repetitivo 882 do Superior Tribunal de Justiça, que reconheceu a inconstitucionalidade da cobrança de taxas de manutenção e conservação de loteamento fechado de proprietário não associado, salvo nos casos previstos na Lei 13.465/2017 ou em legislação municipal anterior.
3. A Súmula 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência consolidada do Tribunal.
4. Recurso especial não conhecido.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2175159 - SP (2024/0380738-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO PALOS VERDES
ADVOGADO : ANDRE SEABRA CARVALHO MIRANDA - SP222799
RECORRIDO : MARCO ANTONIO MILANI
ADVOGADO : ROBSON CAVALIERI - SP146941

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. INEXIGIBILIDADE DE TAXAS DE PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO E SEM AS CONDIÇÕES PREVISTAS NA LEI 13.465/2017 E NO TEMA 492 DA REPERCUSSÃO GERAL DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL E TEMA REPETITIVO 882 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. A questão em discussão consiste em saber se é legítima a cobrança de taxas de manutenção e conservação por associação de moradores de loteamento fechado de proprietário não associado, com fundamento na Lei 13.465/2017.
2. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça e com a orientação firmada pelo Supremo Tribunal Federal no Tema nº 492 da repercussão geral e Tema repetitivo 882 do Superior Tribunal de Justiça, que reconheceu a inconstitucionalidade da cobrança de taxas de manutenção e conservação de loteamento fechado de proprietário não associado, salvo nos casos previstos na Lei 13.465/2017 ou em legislação municipal anterior.
3. A Súmula 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência consolidada do Tribunal.
4. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto pela ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO PALOS VERDES, com fundamento no art. 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pela Colenda 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que, por votação unânime, deu provimento ao recurso de apelação interposto por MARCO ANTONIO MILANI, reformando a sentença de procedência proferida em primeiro grau.

Na origem, trata-se de ação de cobrança ajuizada pela recorrente em face do recorrido, objetivando o recebimento de taxas de manutenção e conservação relativas ao loteamento “Palos

Verdes”, no valor de R\$ 108.719,73, referentes ao período posterior a junho de 2018, acrescidas de multa, juros, correção monetária e honorários advocatícios.

O Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Cotia julgou procedente o pedido inicial, reconhecendo a aplicabilidade da Lei nº 13.465/2017, que introduziu no ordenamento jurídico a figura do condomínio de lotes, entendendo ser legítima a cobrança das taxas de manutenção ainda que o proprietário não fosse formalmente associado.

Irresignado, o réu interpôs recurso de apelação, sustentando, em síntese: (a) ocorrência de coisa julgada, em razão de decisão anterior proferida nos autos nº 1006351-74.2018.8.26.0152; (b) ausência de anuência expressa para associação; e (c) inaplicabilidade da Lei nº 13.465/2017 aos imóveis adquiridos anteriormente à sua vigência.

O egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento ao apelo, reconhecendo a inexigibilidade das taxas cobradas, sob o fundamento de que a cobrança compulsória de contribuições associativas de proprietário não associado é inconstitucional, nos termos da tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 492 da repercussão geral (RE 695.911/SP). Destacou, ainda, a ausência de cláusula específica na matrícula individual do imóvel e a inaplicabilidade, ao caso, do regime jurídico dos condomínios edilícios.

Embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Em suas razões, a recorrente sustenta violação aos arts. 884, 886 e 1.358-A do Código Civil, bem como ao art. 36-A da Lei nº 6.766/1979, sob o argumento de que a Lei nº 13.465/2017 teria tornado legítima a cobrança das taxas associativas, ainda que de não associados, dada a natureza condominial dos serviços prestados. Alega, ademais, dissídio jurisprudencial quanto à possibilidade de cobrança de despesas comuns de loteamentos fechados.

A Presidência da Seção de Direito Privado do TJSP admitiu o recurso especial.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial não comporta conhecimento.

O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior e com a orientação firmada pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema nº 492 da repercussão geral, razão pela qual incide o óbice da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Para a demonstração da harmonia jurisprudencial da decisão impugnada com a orientação consolidada deste Tribunal, transcrevem-se os seguintes julgados, em sua integralidade, conforme constam das publicações oficiais:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DECLARATÓRIA. COBRANÇA DE TAXAS. LEI LOCAL. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA Nº 280/STJ. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. Mostra-se inviável nesta instância especial

analisar a tese recursal à luz da legislação local, diante do óbice da Súmula nº 280 do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. Tema nº 882/STJ. Nos termos da orientação firmada nesta Corte, 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. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ. Recurso especial conhecido em parte para, nessa extensão, negar-lhe provimento. (REsp n. 2.053.918/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. 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. FATOS INCONTROVERSOS DOS AUTOS QUE RECOMENDAM A REVERSÃO DO JULGADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 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). É indevida a cobrança de taxas de manutenção de associação de quem dela não se associou. Nesse contexto, impõe-se a reforma do acórdão para adequação ao entendimento do Tema n. 492 do STF, afastando-se a cobrança. Recurso especial provido. (REsp n. 2.064.805/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE PROPRIETÁRIOS NÃO ASSOCIADOS E ADQUIRENTES DO BEM APÓS A CONSTITUIÇÃO DO ESTATUTO. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME ORIENTAÇÃO DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. PRETENSÃO DE REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. Recurso especial que visa à imposição retroativa dos efeitos da Lei n. 13.465/2017, bem como a compelir não associados ao pagamento de taxas de manutenção de condomínio de fato. "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 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." (RE n. 695.911/SP, rel. Ministro Dias Toffoli, Pleno, DJe 19/4/2021 - Repercussão Geral). Os Temas 882 do STJ e 492 do STF referem-se a associações regularmente constituídas, não se aplicando, diretamente, aos

condomínios de fato (caso dos autos). "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp n. 1.280.871/SP e REsp n. 1.439.163/SP, rel. para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, DJe 22/5/2015). Não se conhece do recurso especial quando o acórdão recorrido decidiu conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Aplicação da Súmula n. 83 do STJ. O reexame do material fático-probatório para alterar o entendimento do Tribunal de origem tem óbice na Súmula n. 7 do STJ. Recurso especial não conhecido. (REsp n. 1.882.762/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO ASSOCIATIVO CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PREQUÊSTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. Ação declaratória de inexistência de vínculo associativo cumulada com repetição de indébito e compensação de danos morais. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial. 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. A Terceira Turma deste STJ já definiu que a anuência expressa com o encargo pode ser manifestada, por exemplo, mediante contrato, previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento. 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. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido. (REsp n. 2.200.780/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 15/5/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. COBRANÇA DE VALORES SEM ANUÊNCIA FORMAL DO MORADOR. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DE TESE FIRMADA EM RECURSOS JULGADOS SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. RESPS 1.439.163/SP E 1.280.871/SP. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 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". A jurisprudência desta Corte Superior, firmada sob o rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/1973), no julgamento dos Recursos Especiais n. 1.439.163/SP e n. 1.280.871/SP - realizado pela Segunda Seção, em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015, sendo o relator para acórdão o Ministro Marco Buzzi - pacificou que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 2.112.503/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSOCIADA. REVISÃO. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA N. 283 DO STF. DECISÃO MANTIDA.

1. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos REsp's n. 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, fixou o entendimento no sentido da impossibilidade de as taxas instituídas por associação de moradores e/ou condomínios de fato alcançarem quem não é associado ou que não tenha aderido ao ato que instituiu o encargo.

2. Caso em que reconhecida a situação de associada da ré, questão cujo reexame implicaria revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.083.154/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

Diante do exposto, não conheço do recurso especial, nos termos da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça e com fundamento no art. 255, § 4º, I, do Regimento Interno do STJ, por estar o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência consolidada desta Corte.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos ao patrono da parte recorrida em 1% (um por cento) sobre o percentual anteriormente fixado pelo Tribunal de origem, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo dispositivo legal.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.175.159 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0380738-4

Número de Origem:
10054287220238260152

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO PALOS
VERDES

ADVOGADO : ANDRE SEABRA CARVALHO MIRANDA - SP222799

RECORRIDO : MARCO ANTONIO MILANI

ADVOGADO : ROBSON CAVALIERI - SP146941

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025