SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2192273 - SP (2025/0013821-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	JOAO ALFREDO PEREIRA DOS SANTOS
AGRAVANTE	:	CAMILLA DOLORES SANTOS DE MORAES
AGRAVANTE	:	FRANCILDA SILVA BEVILAQUA SANTOS
ADVOGADOS	:	FERNANDO DA SILVA PINTO - SP272445
		LUIZ FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA PINTO - SP299466
AGRAVADO	:	ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL PARQUE DAS ROSAS
ADVOGADA	:	FABIANA CALFAT NAMI HADDAD - SP153252

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO STF. ASSOCIAÇÕES DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ASSOCIADOS. ANUÊNCIA EXPRESSA NO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. COBRANÇA LEGÍTIMA. TEMA N. 492/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. A análise de violação a dispositivos constitucionais é vedada em sede especial, sob pena de usurpação da competência atribuída pelo constituinte ao Supremo Tribunal Federal.

2. É legítima a cobrança de taxas de manutenção de loteamento em período anterior ao advento da Lei n. 13.465/2017 desde que demonstrada a anuência expressa do proprietário ao vínculo associativo. Inteligência da tese vinculante firmada pelo STF no julgamento do Tema n. 492 da Repercussão Geral.

3. No caso, tendo o Tribunal de origem concluído, com base no compromisso de compra e venda assinado pelos adquirentes, que estes

Documento eletrônico VDA60033853 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/09/2026 12:15:47
Publicação no DJEN/CNJ de 23/09/2026. Código de Controle do Documento: 71c5ee81-0dc1-455f-b058-05fff4ecc4d3

anuíram de forma expressa e se obrigaram a participar da associação de moradores, afasta-se a alegação de cobrança indevida.

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

II. Dispositivo

5. Agravo interno desprovido.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA60033853 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/09/2026 12:15:47
Publicação no DJEN/CNJ de 23/09/2026. Código de Controle do Documento: 71c5ee81-0dc1-455f-b058-05fff4ecc4d3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2192273 - SP (2025/0013821-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	JOAO ALFREDO PEREIRA DOS SANTOS
AGRAVANTE	:	CAMILLA DOLORES SANTOS DE MORAES
AGRAVANTE	:	FRANCILDA SILVA BEVILAQUA SANTOS
ADVOGADOS	:	FERNANDO DA SILVA PINTO - SP272445
		LUIZ FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA PINTO - SP299466
AGRAVADO	:	ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL PARQUE DAS ROSAS
ADVOGADA	:	FABIANA CALFAT NAMI HADDAD - SP153252

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO STF. ASSOCIAÇÕES DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ASSOCIADOS. ANUÊNCIA EXPRESSA NO CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. COBRANÇA LEGÍTIMA. TEMA N. 492/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. A análise de violação a dispositivos constitucionais é vedada em sede especial, sob pena de usurpação da competência atribuída pelo constituinte ao Supremo Tribunal Federal.

2. É legítima a cobrança de taxas de manutenção de loteamento em período anterior ao advento da Lei n. 13.465/2017 desde que demonstrada a anuência expressa do proprietário ao vínculo associativo. Inteligência da tese vinculante firmada pelo STF no julgamento do Tema n. 492 da Repercussão Geral.

3. No caso, tendo o Tribunal de origem concluído, com base no compromisso de compra e venda assinado pelos adquirentes, que estes

Documento eletrônico VDA59006642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:06
Código de Controle do Documento: e0154cd3-b2c1-427c-a263-063ad9a694ad

anuíram de forma expressa e se obrigaram a participar da associação de moradores, afasta-se a alegação de cobrança indevida.

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

II. Dispositivo

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 943-946) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao recurso (fls. 933-936).

Em suas razões, a parte alega que a controvérsia devolvida a esta Corte não demanda o revolvimento fático-probatório, mas sim o reenquadramento jurídico de fatos delimitados e incontroversos. Sustenta que a discussão consiste em definir se uma cláusula constante em compromisso particular de compra e venda firmado exclusivamente entre vendedor e comprador possui aptidão jurídica para caracterizar a livre e expressa adesão associativa à associação de moradores, de modo a autorizar a cobrança de taxas de manutenção. Argumenta que a equiparação de tal obrigação civil à efetiva adesão viola a garantia constitucional da liberdade de associação (art. 5º, XX, da CF) e contraria a tese firmada pelo STF no Tema n. 492 da repercussão geral, dada a inexistência nos autos de qualquer ato formal de ingresso da parte recorrente no quadro associativo da entidade credora.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada não apresentou impugnação (fl. 951).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 934-935):

> De partida, cumpre esclarecer que não cabe ao Superior Tribunal de Justiça manifestar-se acerca de violação de dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.
>
> Não há se falar em descumprimento de entendimento firmado pelo STJ em sede de recurso repetitivo.

Documento eletrônico VDA59006642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:06
Código de Controle do Documento: e0154cd3-b2c1-427c-a263-063ad9a694ad

No julgamento do Tema Repetitivo n. 882/STJ, ocorrido em 11/03/2015, foi editada tese no sentido de que: "*As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram*".

Contudo, posteriormente sobreveio a publicação da Lei n. 13.465/2017, que, dentre outras providências, autorizou que associações de moradores criem e cobrem taxas de não associados.

Após a edição da citada lei, sobreveio decisão do Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário n. 695.911/SP, que resultou, em 18/12/2020, na aprovação da seguinte tese no Tema n. 492/STF da Repercussão Geral:

> 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.

Portanto, de acordo com a tese de Repercussão Geral fixada no julgamento do Tema n. 492/STF, a Lei n. 13.465/2017 atua como um marco temporal fundamental que divide as regras de cobrança de taxas de manutenção de loteamentos entre antes e depois de sua vigência:

(i) antes da vigência da Lei n. 13.465/2017: é considerada inconstitucional a cobrança de taxas de manutenção e conservação de proprietários de loteamentos que não sejam associados (salvo se houvesse lei municipal anterior disciplinando o tema). Sem a lei, as obrigações associativas só poderiam ser impostas àqueles que demonstrassem vontade livre de se associar, e

(ii) a partir da edição da Lei n. 13.465/2017: a lei modificou a legislação sobre parcelamento do solo urbano e passou a autorizar a cobrança (cotização) em loteamentos de acesso controlado.

No caso concreto, o entendimento que prevaleceu (voto vencedor) no Tribunal de origem foi de que os réus eram, sim, associados de forma expressa, sendo que tal adesão ocorreu no próprio contrato de compromisso de compra e venda do lote, na medida em que o documento possuía uma regra específica (parágrafo único da cláusula décima-primeira) determinando que os compradores se obrigavam a participar da "Associação de Moradores do Residencial Parque das Rosas", criada para manter e conservar o loteamento. Por constar essa obrigação no título aquisitivo assinado pelos réus, a Corte local concluiu que não houve ausência de associação, mas, ao contrário, anuência, razão pela qual, mesmo antes da Lei n. 13.465/2017, já era perfeitamente válida a cobrança das taxas, diante do vínculo associativo.

Portanto, a cobrança das taxas validada e reconhecida pelo Tribunal *a quo* não está em descompasso com a jurisprudência deste STJ, quando interpretada à luz da superveniente publicação da Lei n. 13.465/2017, bem como do posterior julgamento do Tema de Repercussão Geral n. 492/STF.

No que diz respeito à efetiva anuência à associação à luz do instrumento de compromisso de compra e venda, a Corte local assim se manifestou (fl. 682):

> No presente caso, os réus adquiriram o lote n° 12, Quadra 25, em 1210112003 (fls. 18128), tendo plena ciência de que se tratava de

Documento eletrônico VDA59006642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:06
Código de Controle do Documento: e0154cd3-b2c1-427c-a263-063ad9a694ad

> imóvel localizado em loteamento fechado e que haveria despesas a serem arcadas por conta da característica do lote adquirido.
>
> E tal ciência é inequívoca, conforme se verifica do parágrafo único da cláusula décima-primeira do compromisso de compra e venda (fl. 23), que descreve especificamente sobre os serviços de manutenção do loteamento que seriam executados pela Associação apelante, da qual os réus se obrigaram a participar.
>
> Conveniente registrar que a existência de benfeitorias valoriza todo o loteamento residencial fechado e a prestação dos serviços pela Associação não foi negada pelos réus, o que reforça o fato de que beneficiam, de algum modo, o imóvel adquirido.
>
> Em resumo, a obrigação expressamente assumida pelos apelados quanto ao pagamento das despesas decorre de instrumento contratual, e o inadimplemento autoriza a cobrança com os consectários legais.

> Rever a conclusão do acórdão, quanto à ciência dos réus de que se tratava de imóvel localizado em loteamento fechado e que haveria assunção de despesas, demandaria indevida reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Com efeito, verifica-se que a decisão ora agravada amparou-se em fundamentação idônea e em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior ao aplicar os óbices sumulares.

Diferentemente do que sustenta a parte agravante, a controvérsia não se limita a uma tese abstrata de direito ou ao mero reenquadramento jurídico de premissas incontroversas. O Tribunal *a quo*, soberano na análise do acervo probatório e dos instrumentos contratuais carreados aos autos, concluiu categoricamente pela existência de anuência e associação expressa dos recorrentes, as quais se perfectibilizaram por meio de cláusula contratual específica constante de seu próprio título aquisitivo. Assim, desconstituir tal conclusão para acolher a alegação de que não houve manifestação de vontade válida, ou de que a cláusula do compromisso de compra e venda seria ineficaz para demonstrar a adesão associativa demandaria a reinterpretação das cláusulas do contrato de promessa de compra e venda e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências expressamente vedadas na via do recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Desse modo, impõe-se o não acolhimento do recurso, mantendo-se íntegra a decisão agravada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA59006642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:06
Código de Controle do Documento: e0154cd3-b2c1-427c-a263-063ad9a694ad

Nos termos da jurisprudência desta Corte, não haverá a majoração de honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59006642 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:06
Código de Controle do Documento: e0154cd3-b2c1-427c-a263-063ad9a694ad

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.192.273 / SP

Número Registro: 2025/0013821-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00091770320128260152 91770320128260152 9177032012826015214702012

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: JOAO ALFREDO PEREIRA DOS SANTOS
RECORRENTE	: CAMILLA DOLORES SANTOS DE MORAES
RECORRENTE	: FRANCILDA SILVA BEVILAQUA SANTOS
ADVOGADOS	: FERNANDO DA SILVA PINTO - SP272445
	LUIZ FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA PINTO - SP299466
RECORRIDO	: ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL PARQUE DAS ROSAS
ADVOGADA	: FABIANA CALFAT NAMI HADDAD - SP153252
AGRAVANTE	: ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL PARQUE DAS ROSAS
ADVOGADA	: FABIANA CALFAT NAMI HADDAD - SP153252
AGRAVADO	: CAMILLA DOLORES SANTOS DE MORAES
AGRAVADO	: FRANCILDA SILVA BEVILAQUA SANTOS
AGRAVADO	: JOAO ALFREDO PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS	: FERNANDO DA SILVA PINTO - SP272445
	LUIZ FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA PINTO - SP299466

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

Documento eletrônico VDA60023218 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:53:14
Código de Controle do Documento: 9de585b5-b9c8-42eb-a935-3fe75dabd134

AGRAVANTE : JOAO ALFREDO PEREIRA DOS SANTOS
AGRAVANTE : CAMILLA DOLORES SANTOS DE MORAES
AGRAVANTE : FRANCILDA SILVA BEVILAQUA SANTOS
ADVOGADOS : FERNANDO DA SILVA PINTO - SP272445
LUIZ FRANCISCO DE ASSIS DA SILVA PINTO - SP299466
AGRAVADO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL PARQUE DAS ROSAS
ADVOGADA : FABIANA CALFAT NAMI HADDAD - SP153252

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023218 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:53:14
Código de Controle do Documento: 9de585b5-b9c8-42eb-a935-3fe75dabd134