



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194654 - RJ(2025/0029500-5)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : IZABEL CRISTINA DE SOUZA FERRAO
ADVOGADO : RAFAEL MENDES PEREIRA - RJ222875
RECORRIDO : ASSOCIACAO DE MORADORES VILA HELOISA - AMVH
ADVOGADA : CLAUDICEIA DO NASCIMENTO ROCHA - RJ202727

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO. TEMA 882/STJ E TEMA 492/STF. LIBERDADE ASSOCIATIVA. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. *DISTINGUISHING*. ANUÊNCIA E ADEÇÃO DEMONSTRADAS NA ORIGEM. PAGAMENTO REITERADO. ASSINATURA DE TERMO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. VEDAÇÃO AO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO (*VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM*). BOA-FÉ OBJETIVA. ALEGAÇÃO DE IRREGULARIDADE DA ASSOCIAÇÃO. CONDOMÍNIO DE FATO. SÚMULA 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do Tema 882 (REsp 1.280.871/SP e REsp 1.439.163/SP), firmou a tese de que "*as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram*". No mesmo sentido, o STF, no Tema 492, fixou a inconstitucionalidade da cobrança de não associados até o advento da Lei nº 13.465/2017.

2. Hipótese em que o Tribunal de origem realizou a distinção (*distinguishing*) em relação aos precedentes vinculantes, consignando que a recorrente, embora não tenha aderido formalmente ao ato constitutivo inicial, manifestou anuência inequívoca à cobrança mediante comportamento ativo e continuado.

3. A comprovação de pagamento das taxas por longo período (quase cinco anos), somada à participação em assembleias e, sobretudo, à assinatura de Termo de Confissão de Dívida, configura adesão tácita e voluntária aos serviços prestados.

4. O ordenamento jurídico repudia o comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*). A conduta da parte que usufrui dos serviços, reconhece formalmente a dívida e, posteriormente, alega ausência de vínculo associativo para se eximir da obrigação viola a boa-fé objetiva e enseja enriquecimento sem causa. Precedentes do STJ e do STF (RE 1408371 AgR).

5. A revisão da conclusão do Tribunal *a quo* quanto à existência de adesão e quanto à efetiva prestação de serviços por "condomínio de fato", a despeito de eventuais irregularidades registrais da associação, demandaria o revolvimento de matéria fática e documental, providência vedada em Recurso Especial (Súmula 7/STJ).

6. Recurso especial 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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 18 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194654 - RJ(2025/0029500-5)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : IZABEL CRISTINA DE SOUZA FERRAO
ADVOGADO : RAFAEL MENDES PEREIRA - RJ222875
RECORRIDO : ASSOCIACAO DE MORADORES VILA HELOISA - AMVH
ADVOGADA : CLAUDICEIA DO NASCIMENTO ROCHA - RJ202727

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO. TEMA 882/STJ E TEMA 492/STF. LIBERDADE ASSOCIATIVA. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. *DISTINGUISHING*. ANUÊNCIA E ADEÇÃO DEMONSTRADAS NA ORIGEM. PAGAMENTO REITERADO. ASSINATURA DE TERMO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. VEDAÇÃO AO COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO (*VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM*). BOA-FÉ OBJETIVA. ALEGAÇÃO DE IRREGULARIDADE DA ASSOCIAÇÃO. CONDOMÍNIO DE FATO. SÚMULA 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do Tema 882 (REsp 1.280.871/SP e REsp 1.439.163/SP), firmou a tese de que "*as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram*". No mesmo sentido, o STF, no Tema 492, fixou a inconstitucionalidade da cobrança de não associados até o advento da Lei nº 13.465/2017.

2. Hipótese em que o Tribunal de origem realizou a distinção (*distinguishing*) em relação aos precedentes vinculantes, consignando que a recorrente, embora não tenha aderido formalmente ao ato constitutivo inicial, manifestou anuência inequívoca à cobrança mediante comportamento ativo e continuado.

3. A comprovação de pagamento das taxas por longo período (quase cinco anos), somada à participação em assembleias e, sobretudo, à assinatura de Termo de Confissão de Dívida, configura adesão tácita e voluntária aos serviços prestados.

4. O ordenamento jurídico repudia o comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*). A conduta da parte que usufrui dos serviços, reconhece formalmente a dívida e, posteriormente, alega ausência de vínculo associativo para se eximir da obrigação viola a boa-fé objetiva e enseja enriquecimento sem causa. Precedentes do STJ e do STF (RE 1408371 AgR).

5. A revisão da conclusão do Tribunal *a quo* quanto à existência de adesão e quanto à efetiva prestação de serviços por "condomínio de fato", a despeito de eventuais irregularidades registrais da associação, demandaria o revolvimento de matéria fática e documental, providência vedada em Recurso Especial (Súmula 7/STJ).

6. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por IZABEL CRISTINA DE SOUZA FERRÃO, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Na origem, a ora Recorrida ajuizou ação de cobrança de cotas associativas em face da Recorrente. A sentença julgou improcedente o pedido (e-STJ fls. 277-279), fundamentando-se na tese firmada no Tema 882 do STJ, sob o entendimento de que a ré não seria associada.

Interposta apelação pela Associação, o Tribunal de origem deu provimento ao recurso para julgar procedente a cobrança, reformando a sentença. O acórdão recorrido restou assim ementado (e-STJ fls. 317-318):

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. RECONVENÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DE AMBOS OS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO APENAS DA AUTORA/RECONVINDA. RECURSO QUE MERECE ACOLHIDA. ENTENDIMENTO FIRMADO PELO STJ, ANTES DO ADVENTO DA LEI Nº 13.465/17, SOB A SISTEMÁTICA DOS RECURSOS REPETITIVOS, NO SENTIDO DE QUE TAXAS DE MANUTENÇÃO CRIADAS POR ASSOCIAÇÕES DE MORADORES NÃO OBRIGAM OS NÃO ASSOCIADOS OU QUE A ELAS NÃO ANUIRAM (RESP 1.280.871/SP). ALEGAÇÃO DE ANUÊNCIA ANTERIOR À LEI QUE RESTOU DEVIDAMENTE DEMONSTRADA NOS AUTOS. CÔTAS MENSAS QUE ERAM PAGAS PELA RÉ, DE FORMA CONTÍNUA, DESDE DEZEMBRO DE 2014. CONFISSÃO DE DÍVIDA EM RELAÇÃO AO PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA PERSEGUIDO NOS AUTOS. REGULARIDADE DA COBRANÇA DAS CONTRIBUIÇÕES EM ATRASO E DAS VINCENDAS. EXIGÊNCIA DE ANUÊNCIA EXPRESSA PARA FINS DE APLICAÇÃO DO TEMA N. 882 DO STJ QUE RESTA AFASTADA QUANDO, DIANTE DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL E DAS PECULIARIDADES FÁTICAS, IDENTIFICA-SE QUE O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL CONTRIBUIU, DE FORMA EFETIVA E CONTINUADA, COM O PAGAMENTO DE TAXA DE MANUTENÇÃO, USUFRUINDO, DURANTE ESSE PERÍODO, DOS BENEFÍCIOS DELA DECORRENTES. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA CORTE ESTADUAL. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARA JULGAR PROCEDENTE O PEDIDO DE COBRANÇA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SUCUMBÊNCIA INVERTIDA."

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 334-341), a Recorrente sustenta, em síntese, que jamais se associou formalmente à entidade e que a cobrança viola o entendimento firmado no Tema 882 do STJ e no Tema 492 do STF. Alega que "para caracterizar a anuência com o encargo, é imprescindível concordância expressa, não se admitindo a anuência tácita" (e-STJ fl. 336). Aduz, ainda, que o pagamento anterior e o acordo foram realizados sob intimidação e não induzem adesão.

O recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 370-375), sob o fundamento de que a matéria merece análise desta Corte Superior quanto à correta interpretação dos precedentes vinculantes.

É o relatório.

VOTO

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

A controvérsia central reside em definir se a Recorrente, proprietária de imóvel em loteamento, deve arcar com as taxas de manutenção cobradas pela Associação Recorrida, considerando a alegação de inexistência de vínculo associativo formal, frente aos Temas Repetitivos 882 do STJ e 492 do STF.

O STJ fixou a seguinte tese no Tema 882: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". Posteriormente, o STF, no Tema 492, definiu a inconstitucionalidade da cobrança de não associados até o advento da Lei nº 13.465/2017, ressalvando situações onde haja lei municipal ou atos constitutivos registrados:

"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."

Contudo, a análise do caso concreto exige atenção às premissas fáticas delineadas pelo Tribunal de origem. O acórdão recorrido, ao reformar a sentença, não desconheceu os precedentes vinculantes, mas realizou o *distinguishing* (distinção) com base no comportamento da parte Ré.

Destaco trecho do voto condutor do acórdão recorrido:

*"Contudo, in casu, analisando a documentação amealhada aos autos, verifica-se que a Ré, embora não tenha se associado formalmente à Autora já que não foi juntado o respectivo Termo de Adesão, **anuiu ao pagamento das cotas mensais de rateio durante quase cinco anos, mais precisamente, entre novembro de 2014 e agosto de 2019, tendo inclusive firmado Termo de Confissão de Dívida em relação a algumas cotas inadimplidas nesse período (...).** Verifica-se, ainda, (...) que a Ré não só participava ativamente da gestão da Associação, comparecendo às Assembleias realizadas, como também recebia regularmente as correspondências da associação, apondo sua assinatura nos livros de protocolo da entidade." (e-STJ fls. 325-326, grifos nossos).*

A Recorrente alega que nunca houve adesão expressa e que os pagamentos ocorreram por temor. Entretanto, o Tribunal *a quo*, com base no acervo fático-probatório, concluiu haver anuência efetiva, consubstanciada não apenas no pagamento reiterado por longo período (quase cinco anos), mas especialmente na assinatura de um **Termo de Confissão de Dívida** e na participação ativa em assembleias.

A jurisprudência desta Corte Superior, embora rígida quanto à liberdade de associação, reconhece que a conduta do morador que adere voluntariamente aos serviços e reconhece a dívida formalmente não pode ser desconsiderada, sob pena de violação à boa-fé objetiva (*venire contra factum proprium*). O ato de assinar uma confissão de dívida relativa às taxas associativas é incompatível com a alegação de ausência de anuência à cobrança.

Nesse sentido, alterar a conclusão do Tribunal de origem — de que houve adesão e anuência, comprovadas pela confissão de dívida e participação ativa — demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada em sede de Recurso Especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

A tese da Recorrente de que "a celebração de acordo para pagamento de contribuições pretéritas não induz adesão" (e-STJ fl. 339) esbarra na verificação fática de que houve comportamento contínuo e declaração de vontade (confissão) que, no entendimento da instância ordinária, supriu a falta de adesão original ao estatuto.

Nessa linha, confira-se precedente do STF segundo o qual divergir da conclusão do tribunal de origem **quanto à adesão tácita, revelada pela realização de pagamentos e pela participação na administração da associação demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório**:

EMENTA AGRADO INTERNO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO. TAXA DE MANUTENÇÃO. RE 695.911 (TEMA N. 492/RG). VIABILIDADE DA COBRANÇA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 279 DA SÚMULA DO SUPREMO. VERBA HONORÁRIA. ART. 85, § 11, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. 1. O Plenário do Supremo, ao julgar, sob a sistemática da repercussão geral, o RE 695.911 (Tema n. 492), ministro Dias Toffoli, fixou a seguinte tese: “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.” 2. Dissentir da conclusão alcançada na origem – quanto à adesão tácita, revelada pela realização de pagamentos e pela participação na administração da associação – demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório. Incidência do enunciado n. 279 da Súmula do Supremo. 3. Majora-se em 1% (um por cento) a verba honorária fixada na origem, observados os limites impostos, bem assim eventual deferimento de gratuidade da justiça. Disciplina do art. 85, §§ 2º, 3º e 11, do Código de Processo Civil. 4. Agravo interno desprovido. (RE 1408371 AgR, Relator Min. NUNES MARQUES, Segunda Turma, julgado em 22-08-2023, DJe-s/n 28-09-2023.)

Ademais, consoante bem pontuado na decisão de admissibilidade, este Tribunal Superior tem admitido que, diante de peculiaridades fáticas onde se identifica contribuição efetiva e continuada e usufruto dos serviços, afasta-se a exigência de adesão formal inicial, especialmente quando corroborada por atos inequívocos de reconhecimento da obrigação, como é o caso da confissão de dívida citada.

Nesse sentido, da Quarta Turma colhem-se os seguintes julgados:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSOCIADA. ANUÊNCIA. CARACTERIZAÇÃO. PAGAMENTO REITERADO AO LONGO

DO TEMPO. CONTESTAÇÃO ADOTADA PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA COMO ATO DE DESFILIAÇÃO. LIMITE TEMPORAL PARA PARA A COBRANÇA. 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 a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. No presente caso, o comportamento ativo do associado ao efetuar o pagamento da taxa de manutenção ou contribuição por longo período, anuindo, portanto, com tal contribuição e tendo à disposição a infraestrutura do condomínio de fato e dos serviços mantidos pela associação de moradores, configura a relação obrigacional entre as partes. Precedente.

3. Ademais, o Tribunal de origem limitou a cobrança até a data da contestação apresentada pelo réu, por representar "inequívoco ato de desfiliação".

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.083.177/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/9/2024, DJe de 3/10/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO DE FATO. LOTEAMENTO FECHADO. TEMA N. 882 DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA DA TESE. ANUÊNCIA. PAGAMENTO CONTINUADO. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "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, Segunda Seção, Tema n. 882 do STJ).

2. O Tema n. 882 do STJ refere-se a situações que envolvem vias públicas e vias privadas nas quais moradores de bairros residenciais abertos fecham as ruas (vias públicas) e constituem condomínios de fato de casas, com acesso restrito por meio de controle de cancela e portaria.

3. Não se aplica o Tema n. 882 do STJ à hipótese de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei n. 6.766/1979 (propriedade particular que sofre parcelamento irregular do solo ao ser subdividida em lotes destinados à edificação, com a abertura de vias de circulação, além de logradouros públicos).

4. Não se conhece do recurso especial pela divergência quando a orientação do tribunal de origem se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).

5. O Código Civil de 2002 e a Lei n. 4.591/1964 condicionam a existência de frações ideais no solo e outras partes comuns à configuração do condomínio edilício, cuja propriedade é constituída por três partes fundamentais: a) o direito de propriedade exclusivo sobre a unidade autônoma; b) o direito de propriedade em condomínio representado por uma fração ideal em relação a partes de uso comum;

e c) o direito de propriedade em condomínio representado por fração ideal do terreno.

6. Considerando que o STJ admite a cobrança de taxa de manutenção em loteamento fechado, desde que haja anuência, é irrelevante a instituição de áreas comuns (por exemplo, clube) e de fração ideal para justificar a referida cobrança.

7. É possível a cobrança da taxa de manutenção a proprietário de lote em loteamento fechado para afastar o enriquecimento sem causa daquele que usufruiu dos serviços prestados (controle de acesso, segurança, fibra ótica) e teve seu imóvel valorizado em razão dos serviços colocados à disposição dos moradores, ainda que não se trate de condomínio edilício nos termos da Lei n. 4.591/1964.

8. Para a cobrança de taxa de manutenção, exige-se a anuência expressa do proprietário do imóvel, que pode ser manifestada, por exemplo, por meio de contrato, de previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de

estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento.

9. Afasta-se a exigência de anuência expressa para fins de aplicação do Tema n. 882 do STJ quando, diante de situação excepcional e das peculiaridades fáticas, identifica-se que o proprietário de imóvel contribuiu, de forma efetiva e continuada, com o pagamento de taxa de manutenção por 7 anos, usufruindo, durante esse período, dos benefícios dela decorrentes.

10. A caracterização da anuência ao pagamento de taxa de manutenção pela contribuição continuada por lapso temporal de 7 anos ampara-se no instituto da *surrectio*, bem como na necessidade de tutela da boa-fé objetiva dos contratantes, de proteção das legítimas expectativas dos demais moradores e do condomínio e de vedação do enriquecimento ilícito e da adoção de comportamentos contraditórios.

11. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.998.336/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 26/4/2023.)

Da Terceira Turma, colaciona-se o seguinte julgado:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA. LOTEAMENTO FECHADO. EXISTÊNCIA DE LEGISLAÇÃO MUNICIPAL ANTERIOR À LEI Nº 13.465/2017. INAPLICABILIDADE DOS TEMAS 882 DO STJ E 492 DO STF. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO ESTADUAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, no Tema 492, afasta a cobrança compulsória de taxas associativas em loteamentos, salvo se houver legislação municipal anterior à Lei nº 13.465/2017 disciplinando a matéria.

2. No caso concreto, restou demonstrada a existência de legislação municipal prévia que atribuiu à associação a responsabilidade pela manutenção do loteamento fechado e a consequente obrigação de rateio entre os proprietários, razão pela qual não se aplicam os Temas 882 do STJ e 492 do STF.

3. A adesão tácita dos recorrentes, pelo pagamento das contribuições durante anos, reforça a obrigatoriedade do custeio, sendo inviável eximir-se da obrigação sem violar a boa-fé objetiva e a vedação ao enriquecimento sem causa.

4. Estando o acórdão estadual em consonância com a jurisprudência dos tribunais superiores, deve ser mantida a decisão que reconheceu a exigibilidade das contribuições.

5. Agravo interno provido.

(AgInt no REsp n. 2.065.985/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

Nessa mesma linha, confira-se ainda recente precedente do STF, reconhecendo a anuência tácita mediante pagamentos realizados e usufruto dos serviços:

Ementa: DIREITO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL. TAXA DE MANUTENÇÃO EM LOTEAMENTO. ANUÊNCIA EXPRESSA. REPERCUSSÃO GERAL. SÚMULA 279/STF. PEDIDO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. Caso em exame 1. Agravo regimental contra decisão que manteve a cobrança de taxa de manutenção em loteamento, alegando anuência tácita da recorrente. 2. A recorrente adquiriu o imóvel sabendo da cobrança da taxa, tendo inclusive efetuado pagamentos por dois anos e usufruído dos serviços prestados pela associação. 3. O Tribunal de origem entendeu pela validade da cobrança com base no acervo probatório e na anuência da recorrente. 4. A recorrente

argumenta que a cobrança é ilegal, com base no RE 695.911/SP (Tema 492 de repercussão geral), que trata da impossibilidade de cobrança de taxas de manutenção de proprietário não associado antes da Lei 13.465/17. II. Questão em discussão 5. A questão em discussão consiste em saber se a cobrança de taxa de manutenção em loteamento é válida, mesmo sem anuência expressa do proprietário, quando este usufruiu dos serviços e realizou pagamentos, em contrariedade ao Tema 492 de repercussão geral. III. Razões de decidir 6. O RE 695.911/SP (Tema 492) exige anuência expressa do proprietário para cobrança de taxas, a não ser que exista lei municipal anterior a 2017 disciplinando a questão. 7. No caso em exame, a recorrente, ao adquirir o imóvel e efetuar pagamentos, anuiu tacitamente com a cobrança, usufruindo dos benefícios da associação. 8. O acórdão recorrido está em consonância com o Tema 492, pois a recorrente anuiu tacitamente com a cobrança. 9. O reexame do acervo fático-probatório é inviável, conforme Súmula 279/STF. IV. Dispositivo e tese 10. Agravo regimental desprovido. Tese de julgamento: A cobrança de taxa de manutenção em loteamento é válida, mesmo sem anuência expressa, se houver anuência tácita comprovada, como pagamentos realizados e usufruto dos serviços, não contrariando o Tema 492 da repercussão geral.” (RE 1523226 AgR, Relator Min. GILMAR MENDES, Segunda Turma, julgado em 31-03-2025, DJe-s/n 09-04-2025)

No que tange à alegação de **irregularidade formal da Associação Recorrida** — consubstanciada na tese de que a entidade não possuía estatuto registrado ou CNPJ ativo entre 2013 e 2019 e que não administraria um loteamento regularizado —, tal argumento não prospera nesta via especial.

O Tribunal *a quo*, ao proceder à análise do acervo fático-probatório, reconheceu expressamente que, independentemente da constituição formal como condomínio ou da regularidade registral, trata-se de "associação de proprietários em área pública" ou "condomínio de fato", que comprovou a efetiva **prestação de serviços à coletividade** (segurança, limpeza, manutenção).

A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que a existência de um "condomínio de fato" ou associação irregular não afasta, por si só, a obrigação de custeio das despesas comuns, desde que — como verificado no caso concreto — haja a adesão do morador.

Portanto, rever a conclusão do Tribunal de origem para acolher a tese de que a Associação não existia ou não tinha legitimidade para cobrar em razão de vícios formais exigiria, inarredavelmente, o revolvimento de matéria fática e documental, providência vedada pela **Súmula 7 do STJ**.

Como bem delineado no acórdão recorrido, a "*relação jurídica existente entre o apelante e os apelados remonta a 2009*" e a Recorrente participou ativamente da gestão da entidade irregular, inclusive comparecendo a assembleias, o que convalida, pela via do comportamento concludente, a legitimidade da cobrança.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento).

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.194.654 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0029500-5

Número de Origem:

00477108620208190203 202425129026 477108620208190203

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

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 : IZABEL CRISTINA DE SOUZA FERRAO

ADVOGADO : RAFAEL MENDES PEREIRA - RJ222875

RECORRIDO : ASSOCIACAO DE MORADORES VILA HELOISA - AMVH

ADVOGADA : CLAUDICEIA DO NASCIMENTO ROCHA - RJ202727

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO

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 mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de março de 2026