



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2196983 - SP (2025/0042961-7)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : NF EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : EDUARDO MENEGHINI FILHO - SP235524
RECORRIDO : ASSOCIACAO DE TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL
EVIDENCE
ADVOGADOS : GILBERTO VASQUES - SP189248
FLAVIANE BATISTA BARBOSA - SP295184

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO AUTÔNOMO E SUFICIENTE DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. EXISTÊNCIA DE *DISTINGUISHING* FRENTE AO TEMA N. 492 DO STF. PARTICIPAÇÃO DO SÓCIO-ADMINISTRADOR NA CONSTITUIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO. ANUÊNCIA E CIÊNCIA CONFIGURADAS. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NEGADO PROVIMENTO.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283 do STF.

3. 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).

4. Configura *distinguishing* apto a afastar a incidência do Tema n. 492/STF o quadro fático que delineia a participação direta do sócio-administrador da loteadora na criação e administração da própria associação de moradores, restando caracterizada a ciência e a anuência da parte recorrente com o rateio das taxas de manutenção.

II. Dispositivo

5. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, negado provimento.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

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, 30 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2196983 - SP (2025/0042961-7)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : NF EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : EDUARDO MENEGHINI FILHO - SP235524
RECORRIDO : ASSOCIACAO DE TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL
EVIDENCE
ADVOGADOS : GILBERTO VASQUES - SP189248
FLAVIANE BATISTA BARBOSA - SP295184

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO AUTÔNOMO E SUFICIENTE DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. EXISTÊNCIA DE *DISTINGUISHING* FRENTE AO TEMA N. 492 DO STF. PARTICIPAÇÃO DO SÓCIO-ADMINISTRADOR NA CONSTITUIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO. ANUÊNCIA E CIÊNCIA CONFIGURADAS. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NEGADO PROVIMENTO.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283 do STF.
3. 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).
4. Configura *distinguishing* apto a afastar a incidência do Tema n. 492/STF o quadro fático que delineia a participação direta do sócio-administrador da loteadora na criação e administração da própria associação de moradores,

restando caracterizada a ciência e a anuência da parte recorrente com o rateio das taxas de manutenção.

II. Dispositivo

5. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, negado provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 836):

Apelação. Ação de cobrança. Pretensão de cobrança de taxa de manutenção de loteamento exigida por associação de moradores. Sentença de improcedência. Recurso da autora. Legalidade da cobrança das prestações vencidas a partir de julho de 2017, posterior à vigência da Lei nº 13.465/17, que autoriza, por si só, a cobrança de taxa em desfavor do proprietário. Incidência do Tema 492 do STJ (AgReg no RE 1.337.075/DF). Taxas referentes ao período de fevereiro a junho de 2017, indevidas.

Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 857-862).

Em suas razões (fls. 866-897), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 489, § 1º, VI, 927, III, 1.022, II, e 1.025 do CPC, sustentando negativa de prestação jurisdicional ante a ausência de efetiva apreciação dos declaratórios e a indevida utilização de distinção (*distinguishing*) para afastar precedentes obrigatórios dos Tribunais Superiores, e

(ii) arts. 187, 884 e 1.358-A, § 2º, do CC, afirmando *venire contra factum proprium* por parte da associação e a cobrança de taxa sem justa causa em face de não associado, e

(iii) arts. 2º e 2º-A da Lei n. 6.766/1979, defendendo que as alterações promovidas pela Lei n. 13.465/2017 não autorizam a adesão compulsória ou a imediata cobrança de taxas de quem não anuiu formalmente com a associação.

Contrarrazões apresentadas (fls. 1.030-1.042).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

A Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em

negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação dos arts. 489, 927, 1.022 e 1.025 do CPC.

No mérito, a insurgência recursal atrai óbices processuais intransponíveis e, ademais, afasta-se do entendimento firmado pelas instâncias superiores sob a sistemática dos recursos repetitivos.

O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório dos autos, consignou expressamente que o sócio-administrador da empresa recorrente (NF Empreendimentos Ltda.), Sr. Mauro Cezar de Camargo, participou ativamente tanto da instituição quanto da própria administração da associação autora, tendo sido nomeado, inclusive, seu Diretor Presidente no ato de constituição.

Diante desse cenário fático, a Corte local assentou que a recorrente não apenas possuía pleno conhecimento da existência da associação e de seu regimento, mas também anuiu tacitamente com a cobrança dos rateios de despesas, visto que seu representante legal coordenava as atividades e impunha o cumprimento das normas estatutárias aos demais proprietários. Entendeu o Colegiado estadual que admitir a isenção pretendida pela empresa implicaria evidente comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), além de enriquecimento ilícito, haja vista que os lotes de sua propriedade se beneficiam dos serviços prestados pela entidade.

Contudo, nas razões do recurso especial, a parte recorrente limitou-se a sustentar, em linhas gerais, a violação dos Temas n. 882/STJ e n. 492/STF, defendendo a impossibilidade de cobrança de taxas associativas de proprietário não associado e a irretroatividade da Lei n. 13.465/2017.

Verifica-se, de pronto, que o argumento central do acórdão recorrido – qual seja, a participação e vinculação direta do sócio-administrador da recorrente na criação e gestão da associação como fator de *distinguishing* e caracterização de anuência – não foi objeto de impugnação específica nas razões recursais.

Desse modo, constata-se que a recorrente deixou de combater fundamento autônomo e suficiente, por si só, para manter a higidez do acórdão recorrido, o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF.

Nesse exato sentido, em casos rigorosamente idênticos, envolvendo o mesmo complexo imobiliário, a mesma associação recorrida e a mesma moldura fática ligada à atuação do administrador da empresa, já se pronunciou esta Corte Superior:

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. LOTEAMENTO FECHADO. ASSOCIAÇÃO CONSTITUÍDA POR SÓCIO DA RÉ, QUE FIGUROU COMO PRESIDENTE. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. [...] A participação na condição de presidente da associação indica sua situação de associado, inexistindo no estatuto social da associação qualquer isenção a quem exerça cargos de direção. Diante disso, a Ré conhece o regimento inerente da Associação, aproveitando-se, no preço do lote (que seja), de todos os benefícios [...], motivo pelo qual deve suportar o pagamento das taxas associativas assim como os demais

moradores. Tal fundamento não foi combatido no recurso especial, o que também atrai a incidência da Súmula n. 283/STF, por analogia."

(REsp n. 2.083.154/SP, de minha relatoria, julgado em 10/4/2024, DJe de 17/4/2024).

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS ASSOCIATIVAS. PARTICIPAÇÃO DO SÓCIO ADMINISTRADOR DA APELANTE TANTO DA INSTITUIÇÃO QUANTO DA ADMINISTRAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO AUTORA. NOMEAÇÃO COMO PRESIDENTE. CONHECIMENTO DO REGRAMENTO. ATRIBUIÇÃO DO PAGAMENTO QUE NÃO CONTRARIA O TEMA 882/STJ E TEMA 492/STF. [...] AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283 DO STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. [...] Nego provimento ao recurso especial."

(REsp n. 2.184.805/SP, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 19/12/2024, DJe de 23/12/2024).

Ademais, desconstituir a premissa fixada pela Corte de origem para aferir se houve ou não a efetiva adesão, ciência ou benefício direto por parte da empresa demandaria, inevitavelmente, o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos e a reanálise das cláusulas estatutárias da associação, providências vedadas em sede de recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Portanto, a existência de peculiaridade fática (*distinguishing*) expressamente delineada na origem afasta a subsunção imediata do caso ao Tema n. 492/STF, restando inviabilizada a reforma do julgado por este Tribunal.

Ante o exposto, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO PROVIMENTO.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.196.983 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0042961-7

Número de Origem:
10381296520218260602

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

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 : NF EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : EDUARDO MENECHINI FILHO - SP235524

RECORRIDO : ASSOCIACAO DE TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL
EVIDENCE

ADVOGADOS : GILBERTO VASQUES - SP189248

FLAVIANE BATISTA BARBOSA - SP295184

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

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, 30 de junho de 2026