



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198114 - SP (2025/0052941-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM NEW VILLE**
ADVOGADOS : **HEITOR DE BARROS OSTIZ - SP158652**
: **ALESSANDRA DE LIMA MATEUS - SP311054**
RECORRIDO : **GENARO NACARELLI NETO**
ADVOGADA : **KAYLINE DARLING CUNHA DE OLIVEIRA SILVA - SP240048**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DE NORMA LEGAL SEM INDIVIDUALIZAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. SÚMULA 283/STF. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. A questão relativa à exigência de contribuições de manutenção foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada sobre o assunto, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente, não sendo necessário que o acórdão enfrente absolutamente todos os argumentos deduzidos, desde que, tal como ocorrido no presente caso, tenham sido apreciados os fundamentos efetivamente relevantes para a solução da controvérsia.

2. O argumento de violação de normas legais sem a individualização precisa e compreensível do dispositivo legal supostamente ofendido, isto é, sem a específica indicação numérica do artigo de lei, parágrafos e incisos e das alíneas, e a citação de passagem de artigos sem a efetiva demonstração de contrariedade de lei federal impedem o conhecimento do recurso especial por deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF).

3. A falta de dialeticidade da argumentação desenvolvida no recurso especial, sem o devido enfrentamento de fundamentos autônomos e suficientes, por si sós, para manutenção do entendimento adotado pelo Tribunal de origem faz incidir, por analogia, a Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.

4. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, o que não ocorreu na hipótese.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198114 - SP (2025/0052941-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM NEW VILLE**
ADVOGADOS : **HEITOR DE BARROS OSTIZ - SP158652**
 : **ALESSANDRA DE LIMA MATEUS - SP311054**
RECORRIDO : **GENARO NACARELLI NETO**
ADVOGADA : **KAYLINE DARLING CUNHA DE OLIVEIRA SILVA - SP240048**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DE NORMA LEGAL SEM INDIVIDUALIZAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE. SÚMULA 283/STF. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

1. A questão relativa à exigência de contribuições de manutenção foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada sobre o assunto, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente, não sendo necessário que o acórdão enfrente absolutamente todos os argumentos deduzidos, desde que, tal como ocorrido no presente caso, tenham sido apreciados os fundamentos efetivamente relevantes para a solução da controvérsia.

2. O argumento de violação de normas legais sem a individualização precisa e compreensível do dispositivo legal supostamente ofendido, isto é, sem a específica indicação numérica do artigo de lei, parágrafos e incisos e das alíneas, e a citação de passagem de artigos sem a efetiva demonstração de contrariedade de lei federal impedem o conhecimento do recurso especial por deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF).

3. A falta de dialeticidade da argumentação desenvolvida no recurso especial, sem o devido enfrentamento de fundamentos autônomos e suficientes, por si sós, para manutenção do entendimento adotado pelo Tribunal de origem faz incidir, por analogia, a Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.

4. Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, o que não ocorreu na hipótese.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM NEW VILLE contra acórdão assim ementado (fl. 551):

AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRIBUIÇÃO MENSAL - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - LOTEAMENTO RESIDENCIAL - Associação autora que busca receber as contribuições mensais do réu, compromissário comprador de lote integrante do loteamento que administra - Sentença de improcedência - Controvérsia limitada ao exame da possibilidade (ou não) da cobrança das contribuições mensais pela associação de moradores, à luz do decidido no Recurso Extraordinário nº 695.911/SP, que declarou inconstitucional a cobrança em face de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão - Cobrança ora pretendida que se refere ao período de 2010 /2012 - Inexistência de Lei Municipal que tenha criado ou imposto obrigação dessa natureza aos proprietários dos lotes do Loteamento administrado pela autora e ausência de registro de contrato-padrão na matrícula imobiliária - Cláusula de adesão compulsória prevista no compromisso de compra e venda, que é nitidamente inconstitucional, à luz do art. 5º, incisos XVII e XX, da Constituição Federal - Precedentes jurisprudenciais - Sentença mantida - Honorários recursais devidos - RECURSO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos pela ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM NEW VILLE foram rejeitados (fls. 973-975).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 1.022, parágrafo único, II, 489, § 1º, IV, e 99, § 2º, do Código de Processo Civil, além dos arts. 5º, II, XVII e XVIII, da Constituição.

Sustenta negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação, sob pena de violação dos arts. 1.022, parágrafo único, II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, afirmando que os embargos de declaração não foram apreciados quanto a pontos capazes de infirmar a conclusão adotada pelo tribunal de origem, notadamente: (i) existência de registro do contrato-padrão na matrícula do loteamento; (ii) constitucionalidade da associação do recorrido; e (iii) correção do período de taxas cobradas, inclusive as vincendas (fls. 553-554).

Defende que a manutenção da gratuidade de justiça ao recorrido ofende o art. 99, § 2º, do Código de Processo Civil, pois não apresentada a documentação exigida para demonstrar hipossuficiência (fls. 572-573).

Aduz, ainda, a título de reforço, que o acórdão recorrido contraria os Tema 882/STJ e 492/STF, porquanto, tendo havido fonte criadora da obrigação (contrato e registro), são devidas as contribuições; e aponta divergência jurisprudencial quanto à validade da cláusula contratual que vincula o adquirente ao pagamento das taxas associativas (fls. 574-576).

Aponta dissídio em relação a julgado paradigma do TJRS (fls. 584-589).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Originariamente, ajuizou-se ação de cobrança visando a condenar GENARO NACARELLI NETO ao pagamento das contribuições associativas vencidas entre 20/6/2010 e 20/9/2012, no valor de R\$ 10.252,61, bem como das vincendas enquanto perdurar a obrigação, com atualização monetária, juros de mora de 1% ao mês e multa convencional, além de custas e honorários (fls. 2-6).

A sentença julgou improcedente a pretensão, com resolução de mérito, por considerar inconstitucional a cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores em face de proprietário não associado antes da Lei n. 13.465/2017 ou de anterior lei municipal, declarando nula a cláusula de filiação automática constante do compromisso de compra e venda. Reconheceu, ainda, a ausência de prova de imissão na posse e de adesão voluntária válida e deferiu gratuidade ao réu. Condenou a autora ao pagamento de despesas e honorários fixados em 10% do valor da causa (fls. 452-456).

O Tribunal de origem negou provimento à apelação, mantendo a improcedência. Fundamentou que: (i) não há lei municipal anterior que discipline a obrigação de pagamento; (ii) não existe registro do contrato-padrão na matrícula; (iii) a cláusula de adesão compulsória é inconstitucional à luz do art. 5º, XVII e XX, da Constituição Federal; e (iv) houve cancelamento do registro do compromisso por mora do compromissário comprador. Majorou os honorários para 15% (fls. 550-556).

Feito esse breve retrospecto, inicialmente, quanto à suposta violação dos arts. 1.022, parágrafo único, II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil (fls. 566-572), não merece prosperar o recurso especial, uma vez que, no caso, a questão relativa à exigência da contribuição de manutenção foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada sobre o assunto, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente. Confira-se (fls. 553-554):

[...] Cinge-se o objeto do exame à possibilidade (ou não) da cobrança das contribuições mensais pela associação de moradores, à luz do Recurso Extraordinário nº 695911/SP, julgado em 15/12/2020, de relatoria do Ministro DIAS TOFFOLI, em que firmada 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”.

Isso considerado, para o exame dos autos, é necessário apurar se (1) houve a livre associação do réu ou a expressa manifestação de desfiliação, e (2) se há Lei Municipal anterior que defina a obrigação de pagamento das contribuições associativas.

Primeiro, não se questiona a inaplicabilidade da Lei 13.456/2017, uma vez que a discussão aqui travada é bem anterior à sua vigência. Logo, para o acolhimento do pedido inicial, cinge-se a análise à verificação da existência de lei municipal a impor tal obrigação ao réu, ou a livre e expressa filiação.

Baseia-se a autora no contrato de concessão de direito real de uso de áreas públicas, da Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba (fls. 370/373), elaborado com base na Lei Municipal nº 2.071/1998 (fls. 374/376).

Nesse documento, consta que a Municipalidade apenas autorizou à Associação a implantar o loteamento, impondo-lhe a responsabilidade para tal fim. Não se verifica, portanto, a criação ou imposição de qualquer obrigação aos proprietários dos lotes integrantes do Loteamento Mirante das Pedras, nem mesmo que estaria a Associação autorizada a cobrar contribuições mensais.

Na mesma linha, não se verifica que houve registro do contato-padrão na matrícula do loteamento, ao contrário do que alega a autora. Logo, o vínculo do réu com a associação não decorre de obrigação contratual, sendo necessária, portanto, que houvesse a livre filiação para que fosse responsabilizado pelas taxas cobradas.

Nesse contexto, observa-se que o compromisso de compra e venda firmado pelo réu e a loteadora, em sua cláusula sétima, obriga o compromissário comprador à adesão. Ou seja, a adesão compulsória é nitidamente inconstitucional, à luz do art. 5º, incisos XVII e XX, da Constituição Federal.

Não bastasse, a matrícula imobiliária do lote (nº 134.341 - fls. 332/336) demonstra que o registro do compromisso de compra e venda foi “cancelado” em 11/12/2012, em razão da mora do compromissário comprador (ora réu), dando credibilidade à versão da defesa [...]

Ressalto, no ponto, que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Observa-se, portanto, que a parte recorrente apenas manifesta inconformismo com a conclusão adotada pela instância ordinária, o que não se confunde com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. A mera discordância quanto ao conteúdo do julgado não configura ofensa aos dispositivos processuais mencionados, conforme jurisprudência desta Corte Superior.

No tocante à alegada violação do art. 99, § 2º, do Código de Processo Civil (fls. 572-574), verifica-se que o Tribunal de origem deliberou quanto à concessão da gratuidade de justiça com base nos elementos de convicção constantes dos autos, conforme se depreende do trecho abaixo reproduzido, frisando o caráter genérico da impugnação (fls. 552):

De início, fica rejeitada a impugnação à gratuidade processual concedida ao réu. Isto porque o benefício foi concedido com base na documentação juntada, após determinação judicial para corroborar a alegada condição de hipossuficiente. Além disso, a autora não trouxe elementos para infirmar o conteúdo da referida documentação.

Nesse contexto, a revisão da conclusão adotada na origem para que seja acolhida a pretensão de não concessão dos benefícios da Justiça gratuita traduz medida que encontra veto na Súmula 7/STJ, por demandar necessário reexame de fatos e provas.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ASSISTÊNCIA JURIDIÁRIA GRATUITA INDEFERIDA. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, tratando-se de concessão do benefício de gratuidade da justiça a pessoa física, há presunção juris tantum de que quem pleiteia o benefício não possui condições de arcar com as despesas do processo sem comprometer seu próprio sustento ou de sua família. Tal presunção, contudo, é relativa, podendo o magistrado indeferir o pedido de justiça gratuita se encontrar elementos que infirmem a hipossuficiência do requerente. Precedentes.

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu que "(...) o agravante não muniu os autos com dados concretos acerca da privação de condições de recolher custas processuais, ao contrário, os documentos apresentados não dão alicerce à alegação de insuficiência de recursos". A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.760.376/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. NECESSIDADE DE

COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. IRRELEVÂNCIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISCUSSÃO SOBRE A FALTA DE INTIMAÇÃO PRÉVIA AO INDEFERIMENTO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282 DO STF. TAXA SELIC. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. NOVA REDAÇÃO DO ART. 406 DO CC. ALTERAÇÃO PROMOVIDA PELA LEI N. 14.905/2024. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A concessão do benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica não dispensa a prévia comprovação da hipossuficiência, mesmo que esteja sob o regime de liquidação extrajudicial. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

(...)

5. Agravo interno parcialmente provido.

(AgInt no AREsp n. 2.070.372/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 12/9/2024)

Por outro lado, a recorrente sustentou contrariedade aos entendimentos firmados no Tema 882 do STJ e no Tema 492 do STF (fls. 574-572), sem, contudo, indicar o artigo tido por violado.

A jurisprudência desta Corte segue no sentido de que a ausência de expressa indicação de artigos de lei violados inviabiliza o conhecimento do recurso, uma vez que não basta a mera menção a dispositivos legais ou a narrativa acerca da legislação federal.

Incide, nesse ponto, a Súmula 284/STF.

Com o propósito de conferir maior clareza à matéria, todavia, cabe esclarecer que os Temas 882/STJ e 492/STF trataram, de maneira convergente, da possibilidade de associações de moradores exigirem, compulsoriamente, de proprietários ou possuidores de lotes o pagamento de contribuições de manutenção, ainda que sem adesão voluntária expressa.

As teses fixadas pelos dois Tribunais Superiores são substancialmente semelhantes, o que poderia suscitar dúvida quanto à natureza constitucional ou infraconstitucional da controvérsia. Essa distinção é relevante, pois define a via recursal adequada — se recurso especial ou extraordinário.

Este Superior Tribunal de Justiça, contudo, tem entendido que não há superposição ou contrariedade entre as teses, uma vez que esta Corte, dialogando com o Supremo Tribunal Federal, consolidou entendimento harmônico no sentido de que,

para o período anterior à Lei n. 13.465/2017, aplica-se a orientação firmada no Tema 882/STJ e, para o período posterior à edição do referido diploma, prevalece a tese firmada pelo STF no Tema 492. Observe-se:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. HIPÓTESES DE CABIMENTO DA COBRANÇA. TEMAS 882 DO STJ. MANUTENÇÃO DA TESE. TEMA 492 DO STF. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA COM O ENCARGO. COBRANÇA INCABÍVEL.

1- Recurso especial interposto em 17/6/2022 e concluso ao gabinete em 4/8/2022.

2- O propósito recursal consiste em determinar: a) se houve ofensa ao art. 1.024, §2º e §4º do CPC; e b) se está superada a tese repetitiva fixada no julgamento do REsp 1.280.871/SP e do REsp 1.439.163/SP (Tema 882/STJ), após o advento da Lei nº 13.465/2017 e do julgamento do RE 695.911/SP (Tema 492/STF).

3- Ao contrário do que alega o recorrente, o novo julgamento dos embargos de declaração, por determinação desta Corte Superior, foi realizado de forma colegiada por meio do acórdão de fls. 430-434 e não por meio de decisão monocrática.

4- O recorrente limita-se a reproduzir a literalidade do art. 1.024, § 4º, do CPC, sem demonstrar adequadamente de que forma o referido dispositivo legal se aplicaria à hipótese dos autos, o que atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

5- No que diz respeito à tese segundo a qual não deve ser cobrada qualquer quantia relativa ao fornecimento de água, tem-se, no ponto, inviável o debate, pois não se vislumbra o efetivo prequestionamento, o que inviabiliza a apreciação da tese recursal apresentada, sob pena de supressão de instâncias.

6- No julgamento do Tema 882/STJ, a Segunda Seção fixou a tese segundo a qual "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, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015).

7- O STF, no julgamento do RE 695.911/SP, fixou 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".

8- O entendimento do STJ fixado no Tema 882 permanece válido mesmo após o advento da Lei n. 13.465/2017 e do julgamento do RE 695.911/SP, devendo ser aplicado aos loteamentos fechados cujas associações tenham sido constituídas antes da entrada em vigor da referida lei.

9- Na hipótese dos autos, observa-se que a associação recorrida foi constituída antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, motivo pelo qual só seria devida a taxa de manutenção se comprovado o vínculo associativo ou a anuência expressa do recorrente de arcar com o encargo, o que não se verificou na espécie.

10- Recurso especial conhecido em parte e, nesta extensão, provido para julgar improcedentes os pedidos formulados na petição inicial.

(REsp n. 2.014.847/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 7/2/2023, DJe de 9/2/2023.) (grifo próprio)

No caso dos autos, as contribuições objeto da cobrança referem-se ao período de 2010 a 2012, isto é, anterior à Lei n. 13.465/2017. Assim, dever-se-ia proceder à análise à luz do entendimento consolidado pelo STJ no Tema 882.

A respeito disso, o Tribunal de origem assim fundamentou sua decisão (fls. 553-554):

Primeiro, não se questiona a inaplicabilidade da Lei 13.456/2017, uma vez que a discussão aqui travada é bem anterior à sua vigência. Logo, para o acolhimento do pedido inicial, cinge-se a análise à verificação da existência de lei municipal a impor tal obrigação ao réu, ou a livre e expressa filiação.

Baseia-se a autora no contrato de concessão de direito real de uso de áreas públicas, da Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba (fls. 370/373), elaborado com base na Lei Municipal nº 2.071/1998 (fls. 374/376).

Nesse documento, consta que a Municipalidade apenas autorizou à Associação a implantar o loteamento, impondo-lhe a responsabilidade para tal fim. Não se verifica, portanto, a criação ou imposição de qualquer obrigação aos proprietários dos lotes integrantes do Loteamento Mirante das Pedras, nem mesmo que estaria a Associação autorizada a cobrar contribuições mensais.

Na mesma linha, não se verifica que houve registro do contato-padrão na matrícula do loteamento, ao contrário do que alega a autora. Logo, o vínculo do réu com a associação não decorre de obrigação contratual, sendo necessária, portanto, que houvesse a livre filiação para que fosse responsabilizado pelas taxas cobradas.

Nesse contexto, observa-se que o compromisso de compra e venda firmado pelo réu e a loteadora, em sua cláusula sétima, obriga o compromissário comprador à adesão. Ou seja, a adesão compulsória é nitidamente inconstitucional, à luz do art. 5º, incisos XVII e XX, da Constituição Federal.

Não bastasse, a matrícula imobiliária do lote (nº 134.341 - fls. 332/336) demonstra que o registro do compromisso de compra e venda foi “cancelado” em 11/12/2012, em razão da mora do compromissário comprador (ora réu), dando credibilidade à versão da defesa [...]

Como se observa, a Corte local concluiu pela impossibilidade de cobrança das contribuições, entre outras justificativas, com base em dois importantes fundamentos autônomos e suficientes: (i) a cobrança compulsória das taxas, independentemente de adesão, viola os princípios constitucionais da liberdade associativa previstos no art. 5º, XVII e XX, da Constituição Federal; e (ii) o registro do compromisso de compra e venda foi cancelado em 2012 em razão da mora do compromissário comprador, circunstância que, por si só, afastaria a obrigação de pagamento.

Ocorre que a parte recorrente não impugnou especificamente o segundo fundamento adotado pelo Tribunal de origem, limitando-se a reiterar suas teses sobre a validade da cobrança e a suposta existência de registro contratual. Não pode, portanto, ser conhecido o recurso especial nesse ponto, haja vista o desrespeito manifesto ao princípio da dialeticidade:

AGRAVO INRTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. SUSPENSÃO DAS EXECUÇÕES INDIVIDUAIS . PRECLUSÃO. NÃO IMPUGNAÇÃO. SÚMULA 284/STF. IMPENHORABILIDADE . AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. **1. A parte agravante, nas razões do recurso especial, não impugnou adequadamente, como lhe competia, o fundamento adotado pelo acórdão recorrido, o que caracteriza deficiência de fundamentação, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF .** 2. A matéria referente à impenhorabilidade do valor poupado até o total de 40 salários mínimos não foi apreciada pelo Tribunal de origem, sendo certo que a parte agravante não apontou violação ao art. 1.022 do CPC nas razões do recurso especial . Assim, não houve o devido prequestionamento da matéria, ensejando o não conhecimento do recurso, no ponto, por força das Súmulas 282 e 356 do STF. 3. Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt no REsp: 2061290 SP 2023/0080990-1, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 21/08/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/08/2023) (grifo próprio)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DECORRENTE DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA . FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. RAZÕES RECURSAIS DEFICIENTES. SÚMULAS 283 E 284 DO STF.

1 . O Tribunal de origem, ao dirimir a controvérsia, concluiu ser descabida a condenação ao pagamento de verba honorária na hipótese dos autos, porquanto se trata de Cumprimento de Sentença em Ação Civil Pública, aplicando-se o disposto no art. 18 da Lei 7.347/1985.

2 . Merece transcrição excerto do acórdão recorrido: "Em relação ao tema, como é cediço, o vigente Código de Processo Civil é claro, apresentando, inclusive, parâmetros objetivos para a fixação da referida verba. Contudo, referida regra legal, de cunho genérico, não se aplica aos processos a respeito dos quais exista previsão quanto à impossibilidade de arbitramento da verba honorária. Com efeito, a natureza jurídica do processo não se altera em virtude do cumprimento de sentença. Trata-se, em verdade, de apenas uma fase do processo, ainda que passível de nova fixação da verba honorária" (fl . 1.476, e-STJ).

3. Por outro lado, a parte recorrente, nas razões do Recurso Especial, não impugnou a argumentação acima transcrita - no sentido de que a natureza jurídica do processo não se altera em virtude do Cumprimento de Sentença -, além da prevalência da lei especial sobre a geral . Tampouco observou as diretrizes fixadas pelo princípio da dialeticidade, entre as quais a pertinência temática entre as razões de decidir e os fundamentos fornecidos pelo Recurso para justificar o pedido de alteração ou de nulidade do julgado. Ante a deficiência na motivação e a ausência de impugnação de fundamento autônomo, aplicam-se na espécie, por analogia, as Súmulas 284 e 283 do STF.

4. Não há falar em sobrestamento dos autos até a conclusão do Tema 1 .177 do STJ, porquanto não se trata de questões idênticas. Ademais, o STJ entende imcabível o "sobrestamento do feito para aguardar a solução da questão de mérito submetida ao rito dos recursos repetitivos, quando o apelo não ultrapassa os requisitos de admissibilidade" (AgRg nos EREsp 1.275.762/PR, Rel . Min. Castro Meira, Corte

Especial, DJe 10/10/2012). Na mesma linha: AgInt nos EAREsp 1.749 .603/GO, Rel. Min. Francisco Falcão, Corte Especial, DJe 16/10/2023.5 . Agravo Interno não provido.

(STJ - AgInt no REsp: 2105227 DF 2023/0342735-4, Relator.: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 24/06/2024, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/06/2024) (grifo próprio)

Logo, evidenciada a falta de dialeticidade da argumentação desenvolvida no recurso especial, incide, por analogia, a Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.

Em suma, não se conhece deste tópico, seja pela ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado, seja pela falta de impugnação específica dos fundamentos do acórdão recorrido.

Por fim, ressalto que a alegada divergência jurisprudencial (fls. 584-588) não foi demonstrada na forma exigida pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que ausente o necessário cotejo analítico entre os julgados comparados, bem como a indispensável demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre as hipóteses confrontadas.

A ausência de demonstração adequada da similitude fática e jurídica entre os julgados inviabiliza o conhecimento da divergência, nos termos da consolidada jurisprudência desta Corte.

Em face do exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.198.114 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0052941-1

Número de Origem:

00296540920128260003 296540920128260003

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM NEW VILLE

ADVOGADOS : HEITOR DE BARROS OSTIZ - SP158652

ALESSANDRA DE LIMA MATEUS - SP311054

RECORRIDO : GENARO NACARELLI NETO

ADVOGADA : KAYLINE DARLING CUNHA DE OLIVEIRA SILVA - SP240048

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de novembro de 2025