



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2200780 - SP (2025/0072589-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : DEIVID SOUZA VIEIRA
ADVOGADO : FERNANDO HENRIQUE PANONTIN - SP472862
RECORRIDO : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL LAGO AZUL
ADVOGADA : DENISE DE ALMEIDA DÓRO - SP135422

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO ASSOCIATIVO CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF.

1. Ação declaratória de inexistência de vínculo associativo cumulada com repetição de indébito e compensação de danos morais.
2. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.
3. 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.
4. 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.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2200780 - SP (2025/0072589-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : DEIVID SOUZA VIEIRA
ADVOGADO : FERNANDO HENRIQUE PANONTIN - SP472862
RECORRIDO : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL LAGO AZUL
ADVOGADA : DENISE DE ALMEIDA DÓRO - SP135422

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO ASSOCIATIVO CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF.

1. Ação declaratória de inexistência de vínculo associativo cumulada com repetição de indébito e compensação de danos morais.
2. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.
3. 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.
4. 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.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por DEIVID SOUZA VIEIRA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: declaratória de inexistência de vínculo associativo cumulada com repetição de indébito e compensação de danos morais, ajuizada pelo recorrente, em desfavor de ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL LAGO AZUL.

A recorrida, por sua vez, apresentou reconvenção, pugnando pela condenação do recorrente ao pagamento das taxas associativas inadimplidas.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos formulados na petição inicial; e procedente o pedido formulado em sede de reconvenção, a fim de condenar o recorrente ao pagamento de R\$ 6.407,73 (seis mil, quatrocentos e sete reais e setenta e três centavos).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelo recorrente, nos termos da seguinte ementa:

Apelação. Ação declaratória de inexistência de vínculo associativo c.c. repetição de indébito e danos morais e pedido reconvenicional. Taxa de manutenção de loteamento exigida por associação de moradores.

Repetição de indébito. Impossibilidade. Após a vigência da Lei n. 13465/17, os adquirentes de imóveis em loteamentos, mesmo não associados, podem ser chamados a custear as atividades desenvolvidas pela associação de moradores, na administração dos imóveis, se demonstrado o cumprimento dos requisitos previstos no citado diploma legal.

Danos morais não configurados.

Taxas vencidas e cobradas na demanda acessória (pedido reconvenicional). Perda superveniente do objeto. Débito devidamente quitado pelo atual proprietário do bem.

Recurso não provido (e-STJ fl. 8.917).

Recurso especial: aponta a violação dos arts. 36-A da Lei 6.766/79; 186, 876, 927 e 1.228 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta o recorrente que só teria a obrigação de adimplir com as taxas de manutenção se tivesse aderido ao ato constitutivo da recorrida ou se a ela tivesse se associado. Aduz que a entrada em vigor da Lei 13.465/17 não trouxe consigo a obrigatoriedade do pagamento das taxas associativas. Assevera que, sendo a cobrança indevida, a recorrida deve ser condenada à restituição do indébito dos anos de 2019 a 2021. Por fim, alega que a invasão de sua propriedade para a retirada da placa de "vende-se" do imóvel é ato ilícito que, somado às cobranças indevidas, enseja o pagamento de danos morais.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em seu recurso especial quanto aos arts. 186, 876, 927 e 1.228 do CC, o que inviabiliza o seu julgamento. Aplica-se, neste caso, a Súmula 282/STF.

- Da cobrança das taxas associativas

É pacífica a jurisprudência desta Corte Superior 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 (REsp 1.439.163/SP, Segunda Seção, DJe de 22/5/2015).

Nesse sentido, a Terceira Turma do 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.**" (REsp 1.991.508/SP, Terceira Turma, DJe de 12/8/2022) **(grifos acrescentados)**.

Aduz o recorrente que jamais aderiu à associação de moradores, ora recorrida, razão pela qual, nos termos do Temas 882 desta Corte Superior, são indevidas as cobranças de taxa de manutenção.

A propósito, convém destacar que, na espécie, o TJ/SP reconheceu a legalidade de cobrança dos recorrentes de taxas associativas vencidas posteriormente ao advento da Lei 13.465/17, unicamente por reconhecer que, após a vigência da referida norma, a possibilidade de tal cobrança seria automática, independentemente do adimplemento de requisitos, senão veja-se:

Em resumo, no que tange às mensalidades associativas, as possibilidades de cotejo fático e jurídico são:

1) A partir da vigência da Lei nº 13.465/17, o proprietário de lote, qualquer tenha sido a data da compra do imóvel, pode ser cobrado por taxas de manutenção do loteamento, independentemente de ter aderido à associação, ou de qualquer outra formalidade;

2) Antes da vigência da Lei nº 13.465/17, naturalmente, o proprietário do lote poderá ser cobrado em caso de adesão à associação;

3) Também poderá ser cobrado antes da Lei nº 13.465/17 se houver lei municipal disciplinando a questão, observado o seguinte: (i) para os já proprietários à época da promulgação da lei municipal, a lei local não basta e se exige adesão à associação; (ii) para os que adquirirem o lote com a lei municipal em vigor, não se exige a adesão para possibilidade de cobrança, desde que o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no Cartório de Imóveis. Neste caso, sem o registro, a norma municipal não bastará (e-STJ fl. 8.920) **(grifos acrescentados)**.

Assim, necessária a reforma do acórdão recorrido para adequar-se ao entendimento desta Corte Superior.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nesta extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, para determinar o retorno dos autos ao TJ /SP, a fim de que este analise a controvérsia à luz do entendimento firmado nesta decisão.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.200.780 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0072589-0

Número de Origem:
10019847520228260666

Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DEIVID SOUZA VIEIRA

ADVOGADO : FERNANDO HENRIQUE PANONTIN - SP472862

RECORRIDO : ASSOCIACAO DE PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL LAGO
AZUL

ADVOGADA : DENISE DE ALMEIDA DÓRO - SP135422

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de maio de 2025