



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PET no RECURSO ESPECIAL Nº 2209655 - SP (2025/0143489-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
REQUERENTE : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DA PRAIA DURA - SABADU
ADVOGADO : MICHEL KAPASI - SP172940
REQUERIDO : DANIELA APARECIDA LOPES ROSADO
ADVOGADOS : LAYANE CAROLINE GONCALVES MAIA - MG195125
VICTOR DINIZ DE SOUSA CAMPOS - MG193945
INTERES. : ALEXANDRE FELIPE LOPES

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INÉPCIA. MANIFESTA INADMISSIBILIDADE. MULTA.

1. Ação de cobrança de taxas associativas.
2. É manifestamente inadmissível o agravo interno que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão agravada.
3. Agravo interno não conhecido, com imposição de multa.

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, não conhecer do agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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, 27 de agosto de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PET no RECURSO ESPECIAL Nº 2209655 - SP (2025/0143489-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
REQUERENTE : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DA PRAIA DURA - SABADU
ADVOGADO : MICHEL KAPASI - SP172940
REQUERIDO : DANIELA APARECIDA LOPES ROSADO
ADVOGADOS : LAYANE CAROLINE GONCALVES MAIA - MG195125
VICTOR DINIZ DE SOUSA CAMPOS - MG193945
INTERES. : ALEXANDRE FELIPE LOPES

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INÉPCIA. MANIFESTA INADMISSIBILIDADE. MULTA.

1. Ação de cobrança de taxas associativas.
2. É manifestamente inadmissível o agravo interno que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão agravada.
3. Agravo interno não conhecido, com imposição de multa.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por ASSOCIACAO DOS AMIGOS DA PRAIA DURA - SABADU contra decisão que conheceu parcialmente do recurso especial que interpusera e, nesta extensão, negou-lhe provimento.

Ação: de cobrança de taxas associativas, ajuizada pela agravante, em desfavor de DANIELA APARECIDA LOPES ROSADO.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, a fim de condenar a agravada ao pagamento das contribuições mensais referentes à taxa de manutenção do loteamento vencidas e não pagas desde 7/12/2016 até a data de propositura da ação, bem como aquelas que se vencerem no curso da ação.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pela agravada, para reformar a sentença e julgar improcedentes os pedidos iniciais, nos termos da seguinte ementa:

Ação de Procedimento Comum - Condomínio Atípico - Pretensão de cobrança de taxa de manutenção - Sentença de procedência - Inconformismo da ré, alegando que, restando incontroverso a ausência de vínculo associativo com a associação autora, não há se falar em cobrança da taxa associativa, especialmente

pelo fato de que é proprietária antes da edição da Lei nº 13.465/2017 - Cabimento - Inexigibilidade das taxas de manutenção criadas por associações de moradores em relação a não associados ou moradores que a elas não anuíram - Advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão que não altera a necessidade de adesão dos moradores às entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou que a obrigação de contribuição esteja registrada matrícula imobiliária - Incidência do entendimento sedimentado no julgamento do Recurso Extraordinário pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário nº 695911/SP (Tema nº 492) - Acervo documental que demonstra que a ré adquiriu a propriedade do imóvel “sub judice” em março de 2003, e que inexistia registro da obrigação do proprietário de contribuir com as taxas de manutenção do loteamento na matrícula do imóvel, além de não restar demonstrado que integra os quadros associativos da autora - Recurso provido (e-STJ fls. 702).

Embargos de declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: aponta a violação dos arts. 18, 29 e 36-A da Lei 6.766/79, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que:

(i) todos os proprietários, independentemente de terem ou não aderido formalmente à associação de moradores, beneficiam-se da infraestrutura e dos serviços comuns e, portanto, têm o dever de contribuir para a sua manutenção;

(ii) trata-se de uma obrigação de natureza *propter rem*, isto é, vinculada à própria coisa, e não à pessoa do proprietário em si;

(iii) os proprietários de lotes em loteamentos de acesso controlado estão sujeitos ao pagamento das contribuições para a manutenção das áreas comuns e dos serviços prestados pela associação responsável pela administração do loteamento, desde que estas obrigações estejam formalmente previstas no ato constitutivo ou registradas na matrícula do imóvel; e

(iv) na espécie, a cobrança decorre tanto de previsão no contrato padrão originário quando de Lei Municipal que autoriza a referida cobrança.

Decisão unipessoal: conheceu parcialmente do recurso especial interposto pela agravante e, nesta extensão, negou-lhe provimento ante: (i) a ausência de prequestionamento dos arts. 18 e 29 da Lei 6.766/79 (Súmula 211/STJ); (ii) a consonância entre o acórdão recorrido e o entendimento perfilhado por este STJ no que tange à cobrança de taxas de manutenção de proprietário não associado (Súmula 568/STJ); e (iii) a incidência da Súmula 283/STF.

Agravo interno: afirma que o requisito do prequestionamento foi devidamente atendido, ainda que de forma ficta. Insurge-se, no mais, contra a aplicação da Súmula 283/STF, afirmando que o recurso especial enfrentou diretamente os fundamentos do acórdão recorrido, especialmente ao sustentar a violação dos arts. 18 e 29 da Lei 6.766/79, cuja interpretação repercute diretamente na validade das cláusulas registradas em loteamentos e sua eficácia

perante terceiros adquirentes. Aduz que a controvérsia principal não se restringe à relação contratual individual da parte recorrida, mas sim à força vinculativa das obrigações convencionais registradas no fôlio real, tema que se sobrepõe a eventual análise da matrícula em si.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

A decisão agravada conheceu parcialmente do recurso especial interposto pela agravante e, nesta extensão, negou-lhe provimento ante: (i) a ausência de prequestionamento dos arts. 18 e 29 da Lei 6.766/79 (Súmula 211/STJ); (ii) a consonância entre o acórdão recorrido e o entendimento perfilhado por este STJ no que tange à cobrança de taxas de manutenção de proprietário não associado (Súmula 568/STJ); e (iii) a incidência da Súmula 283/STF.

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a agravante não trouxe qualquer argumento apto a ilidir os fundamentos da decisão agravada.

Isso porque não impugna, consistentemente, os fundamentos da decisão ora agravada relativos à incidência da Súmula 568/STJ - suficiente, por si só, para a manutenção da decisão ora agravada.

Com efeito, quanto à aplicabilidade da Súmula 568/STJ, tem-se que quando o recurso especial especial não é provido com base neste óbice sumular, incumbe à parte agravante demonstrar que o mesmo não se aplica na espécie, seja mediante a citação de precedentes **atuais** deste Tribunal, favoráveis à tese defendida no recurso especial, seja mediante razões recursais no sentido de que os precedentes do STJ citados na decisão agravada não guardam similitude com o caso concreto ou representam entendimento já superado nesta Corte sobre o tema, o que não foi realizado pela agravante.

Consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo interno que não impugna, especificamente, todos os fundamentos da decisão agravada, a teor do disposto na Súmula 182 do STJ.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, **NÃO CONHEÇO** do presente agravo interno.

Tem-se como manifestamente inadmissível o agravo interno que não impugna, especificamente, todos os fundamentos da decisão agravada, como determina o art. 1.021, § 1º, do CPC, razão pela qual, na hipótese de ser desprovido este recurso, à unanimidade, fixo multa de 1% (um por cento) sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no § 4º do art. 1.021 do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**PET no REsp 2.209.655 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0143489-5

Número de Origem:

10041638820218260642

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator da PET

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DA PRAIA DURA - SABADU

ADVOGADO : MICHEL KAPASI - SP172940

RECORRIDO : DANIELA APARECIDA LOPES ROSADO

ADVOGADOS : LAYANE CAROLINE GONCALVES MAIA - MG195125

VICTOR DINIZ DE SOUSA CAMPOS - MG193945

INTERES. : ALEXANDRE FELIPE LOPES

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

PETIÇÃO

REQUERENTE : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DA PRAIA DURA - SABADU

ADVOGADO : MICHEL KAPASI - SP172940

REQUERIDO : DANIELA APARECIDA LOPES ROSADO

ADVOGADOS : LAYANE CAROLINE GONCALVES MAIA - MG195125

VICTOR DINIZ DE SOUSA CAMPOS - MG193945

INTERES. : ALEXANDRE FELIPE LOPES

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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, 25 de agosto de 2025