



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2210479 - SP (2025/0151315-5)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : ANTONIO CARLOS DIAS PIRES
RECORRENTE : MARLENE APARECIDA GOFREDO PIRES
ADVOGADO : MAURICIO CURTO FRANÇA - SP211404
RECORRIDO : CHÁCARAS CASTELO COUNTRY CLUB
ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206
CARLOS EDUARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA - SP150926

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS. PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO COM PREVISÃO LEGAL E ANUÊNCIA EXPRESSA. REGULARIDADE DA COBRANÇA. TEMAS 492/STF E 882/STJ. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.

1. É válida a cobrança de taxas associativas por associação de moradores quando há anuência expressa do proprietário e respaldo normativo municipal autorizando a atuação da entidade e o rateio das despesas.
2. Aplicação dos Temas 492/STF e 882/STJ quando o Tribunal de origem reconhece expressamente a existência de anuência e de ato normativo que respalda a cobrança.
3. A revisão da validade da adesão e da efetiva prestação dos serviços esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.
4. A cobrança de taxas associativas, nas hipóteses de prestação de serviços e anuência, não configura enriquecimento sem causa.
5. Recurso especial a que se nega 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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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, 19 de novembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2210479 - SP (2025/0151315-5)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : ANTONIO CARLOS DIAS PIRES
RECORRENTE : MARLENE APARECIDA GOFREDO PIRES
ADVOGADO : MAURICIO CURTO FRANÇA - SP211404
RECORRIDO : CHÁCARAS CASTELO COUNTRY CLUB
ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206
CARLOS EDUARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA - SP150926

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS. PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO COM PREVISÃO LEGAL E ANUÊNCIA EXPRESSA. REGULARIDADE DA COBRANÇA. TEMAS 492/STF E 882/STJ. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.

1. É válida a cobrança de taxas associativas por associação de moradores quando há anuência expressa do proprietário e respaldo normativo municipal autorizando a atuação da entidade e o rateio das despesas.
2. Aplicação dos Temas 492/STF e 882/STJ quando o Tribunal de origem reconhece expressamente a existência de anuência e de ato normativo que respalda a cobrança.
3. A revisão da validade da adesão e da efetiva prestação dos serviços esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.
4. A cobrança de taxas associativas, nas hipóteses de prestação de serviços e anuência, não configura enriquecimento sem causa.
5. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Antonio Carlos Dias Pires e Marlene Aparecida Gofredo Pires contra acórdão assim ementado (fl. 248):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA POR ASSOCIAÇÃO. EXISTÊNCIA DE DECRETO MUNICIPAL, LASTREADO EM LEI, ESTABELECEENDO QUE CABIA À ENTIDADE DE DIREITO PRIVADO A MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO E MELHORAMENTOS DE ÁREAS E VIAS PÚBLICAS E AUTORIZANDO O RATEIO DOS CUSTOS CORRESPONDENTES ENTRE OS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DO LOTEAMENTO CHÁCARAS CITY CASTELO. ATENDIMENTO DO EXIGIDO PELO STF (TEMA 492) PARA A REGULARIDADE DA COBRANÇA. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

Nas razões do recurso especial, os recorrentes alegam, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal; 884 do Código Civil; e 1.022 do Código de Processo Civil. Apontam, ainda, divergência jurisprudencial quanto à obrigatoriedade de pagamento de taxas associativas por não associados.

Sustentam que a cobrança de taxas associativas é indevida, pois não houve anuência expressa para a associação, sendo a adesão compulsória incompatível com o princípio da liberdade de associação previsto no art. 5º, inciso XX, da Constituição Federal. Alegam, ainda, que a decisão recorrida desconsiderou a ausência de comprovação de serviços efetivamente prestados pela associação e que a assinatura de documento pela recorrente Marlene Aparecida Gofredo Pires foi obtida mediante erro.

O recurso ainda aponta que a decisão recorrida diverge de precedentes do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal, que reconhecem a impossibilidade de cobrança de taxas associativas de não associados ou de quem não tenha anuído expressamente.

Contrarrazões às fls. 272-275, nas quais a parte recorrida, Chácaras Castelo Country Club, alega que os recorrentes usufruem dos serviços e da infraestrutura mantida pela associação, o que justifica a cobrança das taxas para evitar enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do Código Civil. Sustenta, ainda, que a jurisprudência majoritária reconhece a obrigatoriedade de contribuição financeira em casos de usufruto de serviços, independentemente de adesão formal à associação.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Originariamente, trata-se de ação de cobrança ajuizada por Chácaras Castelo Country Club contra Antonio Carlos Dias Pires e Marlene Aparecida Gofredo Pires, visando ao pagamento de taxas associativas relativas ao lote 05, quadra 34, situado no loteamento administrado pela autora. A petição inicial aponta que os réus são proprietários do imóvel e usufruem dos serviços prestados pela associação, como segurança, manutenção e limpeza das áreas comuns, mas deixaram de adimplir as contribuições devidas, acumulando um débito de R\$ 109.015,26 (cento e nove mil, quinze reais e vinte e seis centavos) até julho de 2022 (fls. 1-10).

A sentença julgou procedente o pedido inicial, condenando os réus ao pagamento do montante devido, acrescido de correção monetária e juros de mora, e improcedente o pedido reconvenicional que visava à nulidade do documento de adesão à associação (fls. 211-216).

O Tribunal de origem manteve a sentença, destacando que, embora os réus aleguem não serem associados, usufruem dos serviços e da infraestrutura mantida pela

associação, o que justifica a cobrança das taxas para evitar enriquecimento sem causa. Ressaltou, ainda, que a obrigação de contribuir decorre do uso contínuo e direto dos serviços prestados pela associação, independentemente de adesão formal (fls. 247-251).

Analiso a alegação de que há violação do art. 884 do Código Civil e aplicação do Tema 882 do STJ e 492 do STF por serem relativos à regularidade da cobrança das taxas condominiais feita sem anuência da parte recorrente por associações de proprietários de imóveis em loteamento irregulares.

O Superior Tribunal de Justiça pacificou entendimento sobre a matéria no julgamento do REsp 1.439.163/SP (tema 882), que estabeleceu a seguinte tese:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". 2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança. (STJ - REsp: 1439163 SP 2014 /0037970-0, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 11/03/2015, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 22/05/2015)

Essa tese encontra respaldo nos princípios constitucionais da legalidade, autonomia de vontade e liberdade de associação, consagrados na Constituição Federal.

O art. 5º, XX, da Constituição Federal estabelece que "ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado". Trata-se de direito fundamental que assegura tanto a liberdade de associação quanto a de desfiliação.

Conforme assentado pelo Supremo Tribunal Federal no RE 695.911/SP (Tema 492/STF):

EMENTA Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Liberdade associativa. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. Ausência de lei ou vontade das partes. Inconstitucionalidade. Lei nº 13.467/17. Marco temporal. Recurso extraordinário provido. Fatos e provas. Remessa dos autos ao tribunal de origem para a continuidade do julgamento, com observância da tese. 1. Considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe a associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado (RE nº 432.106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJe de 3/11/11). 2. Na ausência de lei, as associações de moradores de loteamentos surgiam apenas da vontade de titulares de direitos sobre lotes e, nesse passo, obrigações decorrentes do vínculo associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem associados e enquanto perdurasse tal vínculo. 3. A edição da Lei nº 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão porque, dentre outras modificações a que submeteu a Lei nº 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de

direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel. 4. É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados (RE nº 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16). 5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem, observada a tese fixada nos autos: "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". (STF - RE: 695911 SP, Relator.: DIAS TOFFOLI, Data de Julgamento: 15/12/2020, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 19/04/2021)

No presente caso, restou expressamente assentado pelo Tribunal local que a parte recorrente aderiu expressamente à cobrança da associação e a existência de lei municipal disciplinando a cobrança e rever essa conclusão demanda analisar o contexto fático-probatório, incidindo na Súmula 7 do STJ. O acórdão recorrido consignou:

"(...) Isso porque a autoridade municipal conferiu juridicidade à cobrança realizada pela entidade de direito privado, independentemente da assinatura de qualquer termo associativo (pág. 69), quando editou, com base na Lei Municipal n. 3.153 de 1990, o Decreto n. 3.420 de 1995 (págs. 49/50), no qual estabeleceu que cabia à Associação a manutenção, conservação e melhoramentos de áreas e vias públicas e autorizou o rateio dos custos correspondentes entre os proprietários de imóveis do loteamento Chácaras City Castelo."

O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece a validade da cobrança de taxas de manutenção ou infraestrutura por administradora de loteamento quando há anuência expressa do adquirente. A anuência expressa configura ciência e concordância do adquirente com os encargos de rateio e impõe ao adquirente o pagamento de despesas de manutenção.

No que se refere à violação do art. 884 do CC, importante salientar que a cobrança de taxas condominiais para a manutenção e conservação do condomínio, ainda que em condomínio irregular ou por associação não reconhecida pela parte recorrente, não decorrem do disposto no artigo 36-A da lei 13.465/17, mas sim da contraprestação pecuniária pelos serviços prestados ou postos a sua disposição. A anuência ao rateio das despesas é automática quando da aquisição dos lotes insertos no condomínio, sendo inviável o afastamento da responsabilidade pelo pagamento.

Civil e Processual Civil. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÕES DE COBRANÇA E DECLARATÓRIA. PRELIMINAR. COISA JULGADA. MATÉRIA PRECLUSA. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TAXAS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. CONDOMÍNIO DE FATO. TEMA 882 DO STJ E RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM REPERCUSSÃO GERAL TEMA 492. NÃO INCIDÊNCIA DA TESE. SÚMULA 568/STJ. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. 1. Incontroverso o fato de que o condomínio é irregular e tem natureza de associação de moradores, e que o recorrente possui a condição de condômino, visto que seu imóvel está expressamente contido no ato de constituição do condomínio (art. 3º da Convenção de Administração). 2. O entendimento firmado pelo Tribunal estadual está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de ser possível a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie feita por administradora de loteamento fechado a proprietário de imóvel nele localizado, e ao deixar de aplicar o Tema nº 882 do STJ à hipótese de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei nº 6.766/1979. 3. Quanto à alegação de que "o caso em tela não cuida de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei 6.766/79", tem-se que a referida afirmação vai de encontro à conclusão exarada pelo Tribunal de origem que, mediante a análise das provas dos autos, entendeu que o caso dos autos é diferente da hipótese considerada no Tema 882. 4. Não cabe a esta Corte fazer a diferenciação entre o loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei nº 6.766/79, e o caso dos autos, que trata de um condomínio de loteamento irregular situado em área pública, tal como ocorreu em diversas regiões do Distrito Federal. Rever a conclusão da origem demanda reexame das provas dos autos. Súmula 7/STJ. 5. Os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica. Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no REsp: 2015719 DF 2022/0227785-3, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 09/09/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/09/2024)

Assim, fica caracterizada a impossibilidade de revisão da conclusão adotada pelo Tribunal local, em razão do óbice da Súmula 7/STJ, bem como a plena consonância da decisão recorrida com a jurisprudência desta Corte Superior, que impede o reconhecimento do dissídio jurisprudencial alegado nos termos da Súmula 83 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

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 2.210.479 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0151315-5

Número de Origem:

10074728420228260286 20230000078318 20240000844070 20240001030386

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

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 : ANTONIO CARLOS DIAS PIRES

RECORRENTE : MARLENE APARECIDA GOFREDO PIRES

ADVOGADO : MAURICIO CURTO FRANÇA - SP211404

RECORRIDO : CHÁCARAS CASTELO COUNTRY CLUB

ADVOGADOS : MARIA LUCÍLIA GOMES - SP084206

CARLOS EDUARDO RODRIGUES DE OLIVEIRA - SP150926

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CESSÃO DE DIREITOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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, 17 de novembro de 2025