



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225004 - SP (2025/0278355-8)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **HELENA MASSAKO OKATSU**
RECORRENTE : **PAULO TADASHI OKATSU**
RECORRENTE : **JOSE CARLOS SYUITI OKATSU**
ADVOGADO : **ISRAEL TAVARES DA SILVA - SP376679**
RECORRIDO : **ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO PARQUE PAULISTANO**
ADVOGADO : **RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA PINTO - SP207346**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA. CONDOMÍNIO DE FATO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NÃO APLICAÇÃO DOS TEMAS 492/STF E 882/STJ (DISTINGUISHING). PREVISÃO DO PAGAMENTO NO CONTRATO PADRÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Os Temas 882 do STJ e 492 do STF se referem a associações regularmente constituídas, não se aplicando diretamente aos condomínios de fato.
2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, é válida a estipulação, na escritura de compra e venda, espelhada no contrato-padrão depositado no registro imobiliário, de cláusula que preveja a cobrança, pela administradora do loteamento, das despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura, porque dela foram devidamente cientificados os compradores, que a ela anuíram inequivocamente. Precedentes.
3. 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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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 dezembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225004 - SP (2025/0278355-8)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **HELENA MASSAKO OKATSU**
RECORRENTE : **PAULO TADASHI OKATSU**
RECORRENTE : **JOSE CARLOS SYUITI OKATSU**
ADVOGADO : **ISRAEL TAVARES DA SILVA - SP376679**
RECORRIDO : **ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO PARQUE PAULISTANO**
ADVOGADO : **RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA PINTO - SP207346**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA. CONDOMÍNIO DE FATO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NÃO APLICAÇÃO DOS TEMAS 492/STF E 882/STJ (DISTINGUISHING). PREVISÃO DO PAGAMENTO NO CONTRATO PADRÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Os Temas 882 do STJ e 492 do STF se referem a associações regularmente constituídas, não se aplicando diretamente aos condomínios de fato.
2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, é válida a estipulação, na escritura de compra e venda, espelhada no contrato-padrão depositado no registro imobiliário, de cláusula que preveja a cobrança, pela administradora do loteamento, das despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura, porque dela foram devidamente cientificados os compradores, que a ela anuíram inequivocamente. Precedentes.
3. 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 Helena Massako Okatsu e outros contra acórdão assim ementado (fls. 486-487):

APELAÇÃO CÍVEL - COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA - Sentença de procedência mantida - Licitude da cobrança - Posse demonstrada – Solução contrária ensejaria enriquecimento sem causa da parte requerida - Ademais, restou incontroversa a ciência do réu com a cobrança da taxa associativa - Vínculo estabelecido devidamente registrado perante o fôlio real – Prova da relação material com o bem, surge o dever de arcar com referidas despesas – Precedentes - Recurso desprovido.

Nas razões do recurso especial, os recorrentes alegam, em síntese, que o acórdão recorrido violou os seguintes dispositivos legais: a) art. 5º, XX, da Constituição Federal; b) art. 2º, § 8º, 4º, § 4º, e 36-A da Lei 6.766/79, com redação dada pela Lei 13.465/17; e c) art. 1.358-A do Código Civil.

Sustentam que a cobrança de taxas associativas de manutenção e conservação de loteamento é inconstitucional, à luz do Tema 492 do Supremo Tribunal Federal, quando não há adesão expressa ao ato constitutivo da associação.

Argumentam que o imóvel foi adquirido pelo seu genitor em 1980, antes da criação da associação, e que não houve adesão formal por parte do proprietário ou dos herdeiros. Defendem que a ausência de anuência expressa inviabiliza a cobrança, conforme entendimento consolidado no Tema 882 do Superior Tribunal de Justiça.

Os recorrentes também apontam divergência jurisprudencial em torno da interpretação da Lei 13.465/17 e da aplicação do Tema 492 do STF e do Tema 882 do STJ, trazendo precedentes que corroboram a tese de que a cobrança de taxas associativas é indevida na ausência de adesão formal.

Contrarrazões às fls. 1.023-1.029 nas quais a parte recorrida alega que o contrato-padrão do loteamento, devidamente registrado em cartório, vincula todos os adquirentes de imóveis, independentemente de adesão expressa.

Sustenta que a cobrança das taxas é legítima e encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece a validade de cláusulas contratuais registradas na matrícula do imóvel.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Originariamente, a Associação dos Proprietários do Loteamento Parque Paulistano ajuizou ação de cobrança contra os recorrentes, pleiteando o pagamento de R\$ 33.400,38 (trinta e três mil, quatrocentos reais e trinta e oito centavos), referentes a taxas associativas vencidas entre agosto de 2020 e agosto de 2023, além das que se vencerem no curso do processo, acrescidas de multa, juros e correção monetária (fl. 435).

O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido inicial, condenando os ora recorrentes ao pagamento das taxas associativas vencidas a partir de agosto de 2020, com multa de 2%, correção monetária pela Tabela Prática do TJ/SP e juros de mora de 1% ao mês, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação. O pedido reconventional foi julgado improcedente (fls. 435-438).

O Tribunal de origem manteve a sentença, fundamentando que a Lei 13.465/17, ao alterar a Lei 6.766/79 e o Código Civil, passou a admitir a cobrança de taxas associativas, mesmo daqueles que não se associaram formalmente, e ressaltou que, no caso concreto, a cláusula 23ª do contrato-padrão, devidamente registrada,

estabelece a obrigação de rateio das despesas de manutenção e conservação do loteamento. Confira-se:

5. O posicionamento adotado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, sob o rito do julgamento dos recursos repetitivos, é no sentido de que: “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou quem a elas não anuíram” (Recurso Especial nº 1.280.871/SP, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC Tema 882). Também não se desconhece o reconhecimento de repercussão geral sobre a matéria (tema 492) pelo Supremo Tribunal Federal.

6. E, como bem pontuado, pelo culto magistrado, “a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, modificando a Lei 6.766/79 (Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências), inovou o ordenamento jurídico, alterando os artigos 2º (inserção § 8º) e 4º (inserção §4º) e inserindo o artigo 36-A. Referida Lei ainda acrescentou o artigo 1.358-A ao Código Civil. **Criou-se, portanto, a figura do “condomínio de lotes”, o que se adequa ao caso dos autos.** Diante da expressa previsão legal, entendo que se passou a admitir a cobrança das taxas associativas, mesmo daqueles que não se associaram à associação de moradores. A cobrança em desfavor destes, contudo, dada a irretroatividade da Lei nº 13.465/17, deve ocorrer a partir do início da vigência legal ”

7. No caso concreto, houve expressa disposição do pagamento aqui buscado na cláusula 23ª do documento da escritura pública em nome do genitor dos ora apelantes (fls. 17/24).

8. Assim, incide aqui o “pact sunt servanda” e vedação ao enriquecimento sem causa, eis que a associação viabiliza a realização de diversos serviços de limpeza, conservação e manutenção.

9. Provada relação material com o bem, surge o dever de arcar com referidas despesas, não havendo ilegitimidade, ainda que haja legitimidade concorrente com o proprietário registral [...] (fls. 468-469)

Nessas situações em que, não obstante o condomínio seja gerido por associação, não se discute a cobrança de taxa relativa à associação, propriamente dita, mas sim de taxa de manutenção do loteamento, constituído mediante escritura pública e acompanhada de contrato-padrão igualmente registrado, prevendo expressamente a necessidade de os compradores dos imóveis ratearem despesas comuns a todos, é possível a realização da cobrança das referidas taxas previstas no contrato.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

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.

(REsp n. 2.200.780/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 15/5/2025.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO. CONTRATO-PADRÃO REGISTRADO. PREVISÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO E/OU INFRAESTRUTURA. DISTINÇÃO EM RELAÇÃO AO TEMA 492/STF. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. "É válida a estipulação, na escritura de compra e venda, espelhada no contrato-padrão depositado no registro imobiliário, de cláusula que preveja a cobrança, pela administradora do loteamento, das despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura, porque dela foram devidamente cientificados os compradores, que a ela anuíram inequivocamente" (REsp 1.569.609/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/5/2019, DJe 9/5/2019) " (AgInt nos EDcl no REsp 1.378.292/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/5/2020, DJe de 6/5/2020).

2. Hipótese vertente que não se trata de taxa de manutenção e conservação cobrada por associação, pelo que se distingue do Tema 492/STF.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.130.131/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 24/3/2025.)

Destaco que os Temas 882 do STJ e 492 do STF se referem a associações regularmente constituídas, não se aplicando diretamente aos condomínios de fato, como no caso dos autos. A saber:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA. CONDOMÍNIO DE FATO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NÃO APLICAÇÃO DOS TEMAS 492/STF E 882/STJ (DISTINGUISHING). SÚMULAS 7 e 260/STJ. APLICAÇÃO.

1. Recurso especial no qual se objetiva o reconhecimento da obrigação de recolher contribuições associativas anteriores à edição da Lei n. 13.465/2017.

2. O Tribunal de origem decidiu pela possibilidade de compelir as agravadas a arcarem com as taxas de manutenção após o encerramento do vínculo associativo.

3. Os Temas 882 do STJ e 492 do STF se referem a associações regularmente constituídas, não se aplicando diretamente aos condomínios de fato.

4. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos, de acordo com a Súmula 260 do STJ.

Recurso especial provido.

(REsp n. 2.128.159/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025.)

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 2.225.004 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0278355-8

Número de Origem:
10094992020238260152

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

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 : HELENA MASSAKO OKATSU

RECORRENTE : PAULO TADASHI OKATSU

RECORRENTE : JOSE CARLOS SYUITI OKATSU

ADVOGADO : ISRAEL TAVARES DA SILVA - SP376679

RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO PARQUE
PAULISTANO

ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA PINTO - SP207346

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 16 de dezembro de 2025