RECURSO ESPECIAL Nº 2236885 - SP(2025/0383853-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	ANDRÉ EDUARDO DE ALMEIDA CONTRERAS
ADVOGADO	:	ANDRÉ EDUARDO DE ALMEIDA CONTRERAS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP189178
RECORRIDO	:	J. T. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
RECORRIDO	:	LAVORO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	PEDRO ALBERTO DE SALLES - SP109297

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO. TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PREVISÃO CONTRATUAL COM DESTAQUE. ANUÊNCIA EXPRESSA DO ADQUIRENTE. LEGALIDADE DA CLÁUSULA DE FILIAÇÃO. ACÓRDÃO ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. No caso em epígrafe, o Tribunal de origem, à luz do acervo fático-probatório, reconheceu a validade da cláusula contratual que prevê a filiação obrigatória à associação de moradores e a respectiva cobrança de taxa de manutenção, uma vez que restou comprovado que, desde a proposta de compra e reiterado na promessa de compra e venda registrada, havia expressa previsão contratual de filiação e de rateio das despesas comuns, com destaque gráfico e ciência inequívoca do adquirente.

2. Nos termos da jurisprudência mais recente desta Corte Superior, é válida a cláusula constante de contrato-padrão registrado, que autoriza a cobrança de despesas de manutenção e infraestrutura por administradora ou associação do loteamento (REsp 1.569.609/SP; AgInt no REsp 1.955.557/SP; AgInt no REsp 1.888.571/SP; EDcl no REsp 1.422.605/SP).

3. Acórdão recorrido em harmonia com o entendimento consolidado do STJ. Incidência da Súmula 83/STJ, aplicável tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal.

4. Recurso especial desprovido.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Documento eletrônico VDA54041585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/02/2026 14:38:33
Publicação no DJEN/CNJ de 13/02/2026. Código de Controle do Documento: 8a51e316-6a8d-47ec-8212-84dcdadce0c0

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54041585 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/02/2026 14:38:33
Publicação no DJEN/CNJ de 13/02/2026. Código de Controle do Documento: 8a51e316-6a8d-47ec-8212-84dcdadce0c0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2236885 - SP (2025/0383853-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	ANDRÉ EDUARDO DE ALMEIDA CONTRERAS
ADVOGADO	:	ANDRÉ EDUARDO DE ALMEIDA CONTRERAS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP189178
RECORRIDO	:	J. T. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
RECORRIDO	:	LAVORO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	PEDRO ALBERTO DE SALLES - SP109297

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO. TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PREVISÃO CONTRATUAL COM DESTAQUE. ANUÊNCIA EXPRESSA DO ADQUIRENTE. LEGALIDADE DA CLÁUSULA DE FILIAÇÃO. ACÓRDÃO ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. No caso em epígrafe, o Tribunal de origem, à luz do acervo fático-probatório, reconheceu a validade da cláusula contratual que prevê a filiação obrigatória à associação de moradores e a respectiva cobrança de taxa de manutenção, uma vez que restou comprovado que, desde a proposta de compra e reiterado na promessa de compra e venda registrada, havia expressa previsão contratual de filiação e de rateio das despesas comuns, com destaque gráfico e ciência inequívoca do adquirente.

2. Nos termos da jurisprudência mais recente desta Corte Superior, é válida a cláusula constante de contrato-padrão registrado, que autoriza a cobrança de despesas de manutenção e infraestrutura por administradora ou associação do loteamento (REsp 1.569.609/SP; AgInt no REsp 1.955.557/SP; AgInt no REsp 1.888.571/SP; EDcl no REsp 1.422.605/SP).

3. Acórdão recorrido em harmonia com o entendimento consolidado do STJ. Incidência da Súmula 83/STJ, aplicável tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal.

4. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ANDRÉ EDUARDO DE ALMEIDA CONTRERAS, fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra v. acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"Ação de revisão de cláusula contratual com filiação automática e previsão de obrigatoriedade de se manter filiado Procedência em parte Inconformismo das partes Acolhimento do apelo das rés, prejudicado o do autor Loteamento fechado Clareza das cláusulas prevendo a existência da associação e da*

Documento eletrônico VDA53768635 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:27:37
Código de Controle do Documento: 116fe5fc-7345-4647-ad75-bc16d77c89cd

obrigatoriedade de filiação Sentença reformada Recurso das rés provido, prejudicado o do autor."

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos arts. 6, incisos IV e V, 51, inciso IV, e 54, da Lei 8.078/1990; 53 e parágrafo único do Código Civil; Lei 4.591/1964; Lei 6.766/1979.

Sustenta que:

i) houve convalidação de cláusula de filiação compulsória a associação de moradores inserida em contrato de adesão, com imposição automática ao adquirente e a seus sucessores, em afronta ao regime jurídico das relações de consumo e à proteção contra cláusulas abusivas.

ii) houve equiparação indevida de associação de moradores a condomínio edilício para admitir obrigação propter rem e cobrança compulsória, contrariando o regime legal próprio dos loteamentos e a natureza das associações civis.

iii) houve interpretação que reduz a liberdade contratual do consumidor à mera opção de comprar ou não o lote, legitimando método coercitivo típico de contrato de adesão e impondo desvantagem exagerada pela filiação automática e cobrança de taxas.

iv) há dissídio jurisprudencial quanto à necessidade de anuência expressa para cobrança associativa, pois o acórdão recorrido considera suficiente a referência contratual, enquanto precedentes exigem filiação voluntária e manifestação inequívoca de vontade.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório. Passo a fundamentar e decidir.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

No caso em epígrafe, não se verifica violação aos arts. 6, incisos IV e V, 51, inciso IV, e 54, do Código de Defesa do Consumidor, tampouco ao regime jurídico previsto nas leis 4.591 /1964 e 6.766/1979, pois o Tribunal estadual, ao analisar o caderno fático-probatório juntado aos autos, concluiu pela legalidade da cláusula de filiação obrigatória e automática, considerando que, quando da assinatura da proposta para compra de imóvel (fls. 10/11), em 15/01/2009, nas disposições gerais, já constava a referência à existência da Associação Terras da Barra e à obrigatoriedade de manter-se filiado, sendo reiterada na promessa particular de venda e compra de lote urbano e outras avenças loteamento de lazer terras da barra (fls. 12/21), constando do parágrafo primeiro da cláusula sétima, item V, com destaque em letras garrafais para a associação e com grifos em relação ao seu papel desempenhado no loteamento (fls. 15), senão vejamos vejamos (fls. 217-221):

"II Em 18 de janeiro de 2009, o autor celebra com as rés contrato particular de promessa de compra e venda de bem imóvel, consistente na aquisição de lote de terreno, situado no loteamento denominado Terras da Barra, com área de 1.040

Documento eletrônico VDA53768635 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:27:37
Código de Controle do Documento: 116fe5fc-7345-4647-ad75-bc16d77c89cd

m2, com cláusula expressa de obrigatoriedade de filiação e de se manter associado à associação de moradores constituída no referido loteamento, qual seja, a Associação Terras da Barra.
Invocando, com fundamento no art. 5º, XVII, da CF, o direito de liberdade de associação, e com base no art. 6º, IV e V, do CDC, os direitos básicos do consumidor, busca o reconhecimento da nulidade da cláusula que dispõe sobre a filiação. Cita precedentes.
Ocorre que, quando da assinatura da proposta para compra de imóvel (fls. 10 /11), nas disposições gerais, já constava a referência à existência da Associação Terras da Barra e à obrigatoriedade de manter-se filiado. Isso foi em 15/01/2009.
A obrigatoriedade de filiação e de manutenção da filiação foi reiterada na promessa particular de venda e compra de lote urbano e outras avenças loteamento de lazer terras da barra (fls. 12/21), constando do parágrafo primeiro da cláusula sétima, item V, com destaque em letras garrafais para a associação e com grifos em relação ao seu papel desempenhado no loteamento (fls. 15), havendo referência à justa causa para a rescisão contratual em caso de desfiliação (cláusula vinte e dois fls. 19).
Aliás, ao longo do contrato, é ressaltado o papel da associação, como entidade responsável pelos serviços internos do loteamento, inclusive, organizando e controlando a aprovação de projetos e obras, (cláusulas sete, item VI, dez, dezesseis, letra a, vinte e oito), o que se repete nos anexos de restrições impostas às construções nos lotes e das áreas de preservação permanente, de mananciais, institucionais, dominiais e de uso comum (fls. 22/23 e 24/25).
(...)
Isso tudo sem olvidar, como as rés apontam em sua defesa, que o autor aceitou a existência da associação, recebeu todos os informes a respeito e durante cerca de sete anos conviveu com essa situação, sem insurgência.
De qualquer modo, a criação de associação de moradores, visando suprir o déficit do Poder Público no fornecimento de segurança, limpeza etc., além de realizar melhorias em áreas residenciais, não é tema novo perante este E. Tribunal, que, nessa situação, vinha reconhecendo a associação como forma equiparada a condomínios fechados, ainda que ressalvadas as devidas distinções.
Sob esse enfoque, comprovada a regularidade de sua constituição e efetiva atuação em prol da coletividade (portaria, pavimentação, iluminação, entre outros), esta C. Corte, em sua maioria, considerava justificada a exigibilidade das cobranças mensais, mormente com fulcro na vedação ao enriquecimento ilícito de um morador em detrimento dos demais."

Sobre o tema, tem-se que a eg. Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp nº 1.439.163/SP e do REsp nº 1.280.871/SP, submetidos ao rito dos recursos repetitivos (Tema 882), consolidou o entendimento segundo o qual *"as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram"*, fundamentando-se, principalmente, na inviabilidade de cerceamento da liberdade de associação e na impossibilidade da criação de obrigação que não tenha fonte na lei ou em contrato.

Embora não tenha havido nenhuma alteração na tese fixada no Tema n. 882/STJ - isto é, permanece a vedação à cobrança de taxa associativa por quem não é associado -, esta Corte Superior tem reforçado uma relevante distinção do precedente obrigatório (art. 927 do CPC/15).

Nessa senda, há situações em que, não obstante o condomínio seja gerido por associação, o loteamento foi constituído mediante escritura pública acompanhada de contrato-padrão igualmente registrado, prevendo expressamente a necessidade de os compradores dos imóveis ratearem despesas comuns a todos. Citam-se precedentes:

Documento eletrônico VDA53768635 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:27:37
Código de Controle do Documento: 116fe5fc-7345-4647-ad75-bc16d77c89cd

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOTEAMENTO. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO.
1. Reconhecimento da existência de vínculo contratual a confortar a cobrança das despesas pela Administradora Jardim Acapulco.
2. Afastamento, na hipótese, da incidência da tese cristalizada quando do julgamento, sob o rito dos recursos repetitivos, do RESP 1.439.163/SP.
3. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO PROVIDO PARA, REFORMANDO A DECISÃO MONOCRÁTICA, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL."
(EDcl no REsp 1422605/SP, Rel. **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2015, DJe 26/11/2015 - g. n.)

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO E AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. POSSIBILIDADE DE JULGAMENTO SIMULTÂNEO. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO FECHADO. ADMINISTRADORA. TAXA DE MANUTENÇÃO. POSSIBILIDADE DE COBRANÇA. CONTRATO-PADRÃO LEVADO A REGISTRO. TAXAS DE MANUTENÇÃO. POSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL. ESPECIFICIDADE DO CASO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. EXISTÊNCIA DE MERO ERRO MATERIAL. PREJUDICIALIDADE.
1. Se autor e réu apresentaram, respectivamente, agravo interno e embargos de declaração contra decisão que proveu recurso especial do réu e se a matéria discutida nesse agravo, por ser concernente ao mérito, tem o condão de prejudicar o objeto dos embargos de declaração, deve-se proceder ao julgamento de ambos os recursos. Aplicação dos princípios da celeridade e da economia processual.
2. É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie feita por administradora de loteamento a proprietário de imóvel nele localizado, se esse vínculo foi estabelecido pelo loteador em contrato-padrão levado a registro no respectivo cartório ao qual aderiu o adquirente.
3. Agravo regimental de Administradora Jardim Acapulco Ltda. provido para se conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.
Embargos de declaração de Edmilson Ramos prejudicados."
(AgRg no REsp 1288702/SP, Rel. **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONH**A, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 28/03/2016 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. JARDIM ACAPULCO. TAXAS DE MANUTENÇÃO. ADMINISTRADORA DE LOTEAMENTO. CAUSA DE PEDIR. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. REGISTROS PÚBLICOS. LOTEAMENTO URBANO. CONTRATO-PADRÃO. POSTERIORES ADQUIRENTES. VINCULAÇÃO OBRIGATÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.
1. É viável a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie feita por administradora de loteamento a proprietário de imóvel nele localizado, se esse vínculo foi estabelecido pelo loteador em contrato-padrão levado a registro no respectivo cartório ao qual aderiu o adquirente (REsp n. 1.422.859/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 26/11/2015).
2. A situação fática dos autos é distinta daquela decidida nos REsps ns. 1.439.163/SP e 1.280.871/SP, processados sob o rito dos recursos repetitivos, nos quais a Segunda Seção sedimentou o entendimento de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

Documento eletrônico VDA53768635 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:27:37
Código de Controle do Documento: 116fe5fc-7345-4647-ad75-bc16d77c89cd

3. Agravo Interno a que se nega provimento."
(AgInt nos EDcl no REsp 1294454/SP, Rel. **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/02/2017, DJe 07/03/2017 - g. n.)"

No caso dos autos, como visto, o eg. TJ-SP concluiu que a questionada taxa é devida ao fundamento, entre outros, de que "*quando da assinatura da proposta para compra de imóvel (fls. 10/11), nas disposições gerais, já constava a referência à existência da Associação Terras da Barra e à obrigatoriedade de manter-se filiado. Isso foi em 15/01/2009. A obrigatoriedade de filiação e de manutenção da filiação foi reiterada na promessa particular de venda e compra de lote urbano e outras avenças loteamento de lazer terras da barra (fls. 12/21), constando do parágrafo primeiro da cláusula sétima, item V, com destaque em letras garrafais para a associação e com grifos em relação ao seu papel desempenhado no loteamento (fls. 15), havendo referência à justa causa para a rescisão contratual em caso de desfiliação (cláusula vinte e dois fls. 19).*"

Nesse sentido, não de infere violação aos referidos dispositivos legais, pois v. acórdão estadual está de acordo com a desta eg. Corte Superior. A propósito, confiram-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO. CONTRATO-PADRÃO REGISTRADO. PREVISÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO E/OU INFRAESTRUTURA PELA ADMINISTRADORA. DISTINÇÃO EM RELAÇÃO AO TEMA 492/STF. JUÍZO DE RETRATAÇÃO NÃO EXERCIDO. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO.
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. Juízo de retratação não exercido. Manutenção do acórdão.
(AgInt no REsp n. 1.711.721/SP, relator Ministro **Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 4/6/2024.)

AGRAVO INTERNO. LOTEAMENTO FECHADO. TAXA DE MANUTENÇÃO. REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RE 695.911/SP (TEMA 492/STF). DISTINÇÃO COM A HIPÓTESE DOS AUTOS. COBRANÇA POR ADMINISTRADORA COM BASE EM CONTRATO-PADRÃO DEPOSITADO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. JUÍZO DE RETRATAÇÃO NÃO EXERCIDO. ACÓRDÃO MANTIDO.
1. No julgamento do RE n. 695.911/SP, o Supremo Tribunal Federal, reconhecendo a repercussão geral da matéria (Tema 492/STF), firmou a tese de ser "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

Documento eletrônico VDA53768635 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:27:37
Código de Controle do Documento: 116fe5fc-7345-4647-ad75-bc16d77c89cd

adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis".
2. No caso dos autos, ao contrário da hipótese analisada pelo STF, a cobrança das taxas de manutenção do loteamento fechado é realizada por sociedade empresária mediante anuência formalizada ao contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento.
3. Juízo de retratação não exercido. Acórdão mantido.
(RE no AgInt no AREsp n. 556.344/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/4/2023, DJe de 14/4/2023.)

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE AFERIDOS. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRATO PADRÃO. PAGAMENTO DE TAXA DA ASSOCIAÇÃO. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.
1. Presentes todos os pressupostos de admissibilidade recursal, deve-se conhecer do recurso especial.
2. Os agravantes adquiriram imóvel em cujo contrato-padrão de compra e venda, com o devido registro em cartório, há expressa previsão de cobrança de taxa para manutenção, de modo que a controvérsia não se amolda à tese repetitiva consolidada no Tema n. 882 do STJ, de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Segunda Seção, REsp 1.280.871/SP e REsp 1.439.163/SP, Rel. p/ Acórdão Ministro Marco Buzzi, DJe de 22.5.2015).
3. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no REsp n. 1.955.557/SP, relator **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. CONTRATO PADRÃO. REGISTRO EM CARTÓRIO. TAXA. PREVISÃO. CIÊNCIA DOS ADQUIRENTES. TEMA Nº 882/STJ. INAPLICABILIDADE.
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. É lícita a cobrança das taxas associativas por administradora de loteamento nos casos em que há previsão expressa no contrato padrão de compra e venda registrado no respectivo cartório de imóveis ao qual anuiu o comprador, não sendo aplicável o entendimento firmado no julgamento do recurso especial repetitivo objeto do Tema nº 882/STJ.
3. Agravo interno não provido."
(AgInt no REsp n. 1.888.571/SP, relator **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA,** Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 15/8/2022 - g. n.)

RECURSO ESPECIAL. REEXAME. ART. 1040, II, CPC/2015. TEMA 492/STF. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO. LOTEAMENTO. PAGAMENTO DE TAXA DE MANUTENÇÃO. PREVISÃO EM CONTRATO-PADRÃO SUBMETIDO A REGISTRO IMOBILIÁRIO. CLÁUSULA QUE AUTORIZA A COBRANÇA DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS PELO LOTEADOR. ANUÊNCIA EXPRESSA COM A OBRIGAÇÃO DE PAGAR. DISTINÇÃO COM O RE 695.911/SP.
1. Ação declaratória de inexistência de obrigação ajuizada em 10/02/2009, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 05/06/2014 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016.
2. O propósito recursal é dizer sobre a validade da cobrança de contribuição vinculada à prestação de serviços de manutenção, realizada pela administradora do loteamento em que situados os imóveis dos recorrentes.
3. O contexto delineado pelas instâncias de origem revela que, a despeito da ausência, à época, de previsão legal, os recorrentes manifestaram expressa

Documento eletrônico VDA53768635 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:27:37
Código de Controle do Documento: 116fe5fc-7345-4647-ad75-bc16d77c89cd

vontade de assumir, perante o loteador, a obrigação de pagar a taxa de manutenção, sendo certo que houve expressa autorização contratual para a cobrança das despesas administrativas e que, no ato da aquisição do imóvel, tiveram ciência de que lhes seria exigido o pagamento de uma taxa de manutenção.
4. Por estar presente, na hipótese, o elemento volitivo manifestado, consistente na anuência expressa com a obrigação de pagar a taxa de manutenção, sobressai a distinção deste recurso especial com o decidido no RE 695.911/SP, de modo que o acórdão exarado pela Terceira Turma não conflita com o precedente da Suprema Corte.
5. Em reexame fundado no art. 1.040, II, do CPC/2015, mantém-se o acórdão da Terceira Turma, que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.
(REsp n. 1.569.609/SP, relatora **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 2/8/2022, DJe de 5/8/2022 - g. n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXA DE ASSOCIAÇÃO. CONDOMÍNIO FECHADO. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
(...)
3. O entendimento jurisprudencial da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é de que 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.
4. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
5. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial."
(AgInt no AREsp n. 2.052.457/SP, relator **MINISTRO RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 29/6/2022 - g. n.)

Nesse cenário, estando o v. acórdão recorrido em sintonia com a jurisprudência desta eg. Corte, o apelo nobre encontra óbice na Súmula n. 83/STJ, a qual é aplicável tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional. Nessa linha de intelecção, destacam-se os recentes precedentes:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROTESTO JUDICIAL INTERRUPTIVO DE PRESCRIÇÃO. NATUREZA DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. DEFERIMENTO DE PROTESTO JUDICIAL NÃO CONTÉM JUÍZO MERITÓRIO SOBRE A OBRIGAÇÃO. A CORTE A QUO DECIDIU DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ.
(...)
3. Indubitável a incidência, no caso, da Súmula n. 83 do STJ, in verbis: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida", à qual se aplicam as hipóteses das alíneas "a" e "c" do art. 105, inciso III, da Constituição Federal.

Documento eletrônico VDA53768635 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:27:37
Código de Controle do Documento: 116fe5fc-7345-4647-ad75-bc16d77c89cd

Agravo interno improvido."
(AgInt no AREsp n. 2.089.161/RJ, relator **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 12/4/2024 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.
(...)
2. Segundo a orientação jurisprudencial firmada por este Superior Tribunal de Justiça, a Súmula 83 do STJ é aplicável ao recurso especial tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional.
3. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.257.915/CE, relator **MINISTRO MARCO BUZZI,** Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 17/8/2023 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. NATUREZA PROPTER REM. BEM PENHORADO. POSSIBILIDADE. PROMITENTE-VENDEDOR. TRIBUNAL DE ORIGEM SE FIRMOU NO MESMO SENTIDO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
(...)
3. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83 do STJ), entendimento aplicável tanto para a hipótese da alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, como da alínea "a" do mesmo dispositivo.
(...)
5. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp n. 2.170.815/PR, relatora **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 25/5/2023 - g. n.)

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Se houver nos autos a prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor das partes recorrentes, no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2.º e 3.º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.

Documento eletrônico VDA53768635 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/02/2026 20:27:37
Código de Controle do Documento: 116fe5fc-7345-4647-ad75-bc16d77c89cd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.236.885 / SP

Número Registro: 2025/0383853-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10002943420168260306

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ANDRÉ EDUARDO DE ALMEIDA CONTRERAS
ADVOGADO	:	ANDRÉ EDUARDO DE ALMEIDA CONTRERAS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP189178
RECORRIDO	:	J. T. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
RECORRIDO	:	LAVORO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	PEDRO ALBERTO DE SALLES - SP109297

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Documento eletrônico VDA54010911 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/02/2026 01:19:48
Código de Controle do Documento: 13deb09b-4bfe-4fc6-bfe5-1eb22ff8d465

Brasília, 09 de fevereiro de 2026

Documento eletrônico VDA54010911 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/02/2026 01:19:48
Código de Controle do Documento: 13deb09b-4bfe-4fc6-bfe5-1eb22ff8d465