SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2239624 - SP (2025/0405011-7)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	VISUM SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA
ADVOGADOS	:	ROBERTO MAFULDE - SP054892
		VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO AMIGOS DO KURUMIN
ADVOGADO	:	CARLOS GUILHERME RODRIGUES SOLANO - SP154420

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO.
1. Ação de cobrança.
2. De acordo com o entendimento do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882), às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. 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.
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. Recurso especial conhecido e 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 10 de dezembro de 2025.

Documento eletrônico VDA53005784 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 10/12/2025 14:43:34
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: 9b5aa091-a6ee-4052-a26c-48cb72a8ef8d

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA53005784 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 10/12/2025 14:43:34
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: 9b5aa091-a6ee-4052-a26c-48cb72a8ef8d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2239624 - SP (2025/0405011-7)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	VISUM SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA
ADVOGADOS	:	ROBERTO MAFULDE - SP054892
		VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO AMIGOS DO KURUMIN
ADVOGADO	:	CARLOS GUILHERME RODRIGUES SOLANO - SP154420

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO.
1. Ação de cobrança.
2. De acordo com o entendimento do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882), às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. 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.
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. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo em recurso especial interposto por VISUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., fundamentado, exclusivamente, nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 9/12/2024

Concluso gabinete em: 21/10/2025

Documento eletrônico VDA51990173 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/11/2025 16:42:02
Código de Controle do Documento: dd711872-3bfd-4eef-8753-437a0da467e6

Ação: de cobrança de débitos condominiais ajuizada por ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO KURUMIN, em face de VISUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pleiteando a condenação dos réus ao pagamento das despesas com manutenção do loteamento onde os réus são proprietários (taxa associativa).

Sentença: julgou procedente o pedido inicial, para condenar VISUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ao pagamento do valor de R$86.480,79, relativo às taxas de rateio das despesas comuns do período de setembro/2017 a julho/2022, atualizada até julho/2022, além de todas as taxas condominiais vencidas no curso da lide até a satisfação da obrigação.

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

> Apelação. Ação de cobrança. Taxa de manutenção de loteamento exigida por associação de moradores. Período de cobrança de setembro de 2017 a julho de 2022, posterior à vigência da Lei nº 13.465/17, que autoriza, por si só, a cobrança de taxa em desfavor do proprietário. Incidência do Tema 492 do STJ (AgReg no RE 1.337.075/DF). Recurso não provido. (e-STJ fls. 523-531)

Recurso especial: alega violação dos arts. 139, 140, 141, 143, 330, 331, 332, 369, 370, 371, 372, 373, 435, 481, 482, 483, 484, 489, 932, todos do CPC/15; 54, 186, 187, 206, 884, 927, 935, 942, 944, 1.034, 1.225, 1.228, 1.417, todos do Código Civil; 2º, 40, 42, 46, 47 do CDC. Sustenta, em síntese, que "a Recorrente jamais aderiu formalmente a encargo algum, participava e suportava os pagamentos impositivos em detrimento do engodo promovido pelo falso condomínio, que a "modus ditatorial" impunha suas taxas de forma indiscriminada a todos os proprietários, valendo-se de inverdades, coação e ameaças para impor suas taxas abusivas, isto sem falar no abuso do corte de fornecimento de agua dos moradores caso os mesmos não pagassem as taxas (usando a agua como moeda de troca)". (e-STJ fls. 585-620)

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário por associações

Documento eletrônico VDA51990173 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/11/2025 16:42:02
Código de Controle do Documento: dd711872-3bfd-4eef-8753-437a0da467e6

De acordo com o entendimento do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882), às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. 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.

Ademais, 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 sentir, necessária a devolução dos autos ao Tribunal de origem para que, à luz da jurisprudência citada, se pronuncie sobre a questão.

Logo, o recurso especial merece provimento, com base no Tema 492/STF e na Súmula 568/STJ.

Forte nessas razões, **CONHEÇO** do recurso especial e **DOU-LHE PROVIMENTO**, com fundamento no art. 932, V, "a" e "b", do CPC, bem como na Súmula 568/STJ, para determinar a remessa dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que esse se pronuncie sobre a questão à luz da citada jurisprudência.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA51990173 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/11/2025 16:42:02
Código de Controle do Documento: dd711872-3bfd-4eef-8753-437a0da467e6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.239.624 / SP

Número Registro: 2025/0405011-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10073507120228260286 10073507120228260286 50000

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	VISUM SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA
ADVOGADOS	:	ROBERTO MAFULDE - SP054892
		VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO AMIGOS DO KURUMIN
ADVOGADO	:	CARLOS GUILHERME RODRIGUES SOLANO - SP154420

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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.

Documento eletrônico VDA52997641 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:01:59
Código de Controle do Documento: 649056a3-11c5-478d-ab9b-aad9b1334f42

Brasília, 09 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52997641 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:01:59
Código de Controle do Documento: 649056a3-11c5-478d-ab9b-aad9b1334f42