



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2243052 - SP (2025/0433885-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM RESERVA DA BOA VISTA
ADVOGADA : SIMONE ALBUQUERQUE - SP142993
RECORRIDO : ROBSON MAXIMO DE MENDONCA
ADVOGADO : VAGNER BUENO DA SILVA - SP208445

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO FECHADO. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. REVELIA. OMISSÃO INEXISTENTE. TEMAS NºS 492/STF E 882/STJ.

1. A ausência de comparecimento pessoal da parte à audiência de conciliação não gera revelia quando comparece seu advogado com poderes para transigir, evidenciando resistência à pretensão deduzida.

2. Não há violação do art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão examina de forma suficiente a controvérsia e fundamenta-se em precedentes vinculantes, ainda que não aprecie individualmente todos os argumentos das partes.

3. É inconstitucional a cobrança de taxas de manutenção instituídas por associação de moradores de proprietário não associado ou que não tenha anuído à instituição do encargo, relativamente ao período anterior à Lei nº 13.465/2017, ressalvadas apenas as hipóteses excepcionais previstas no Tema nº 492/STF.

4. O Superior Tribunal de Justiça, no Tema nº 882, consolidou que as taxas instituídas por associações de moradores não obrigam proprietários que não tenham aderido à entidade, sob pena de violação do direito fundamental de liberdade de associação (CF, art. 5º, XVII), entendimento ao qual os tribunais locais devem se adequar para assegurar aplicação uniforme da legislação federal.

5. Pagamentos esporádicos, fruição de serviços, registro de contrato-padrão em cartório de registro de imóveis ou existência de lei municipal não suprem a exigência de manifestação inequívoca de vontade para a constituição de vínculo associativo.

6. O princípio da vedação ao enriquecimento sem causa não autoriza a criação de obrigação associativa compulsória nem se sobrepõe ao direito fundamental de liberdade de associação.

7. Recurso especial não 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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2243052 - SP (2025/0433885-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM RESERVA DA BOA VISTA
ADVOGADA : SIMONE ALBUQUERQUE - SP142993
RECORRIDO : ROBSON MAXIMO DE MENDONCA
ADVOGADO : VAGNER BUENO DA SILVA - SP208445

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LOTEAMENTO FECHADO. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. REVELIA. OMISSÃO INEXISTENTE. TEMAS NºS 492/STF E 882/STJ.

1. A ausência de comparecimento pessoal da parte à audiência de conciliação não gera revelia quando comparece seu advogado com poderes para transigir, evidenciando resistência à pretensão deduzida.

2. Não há violação do art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão examina de forma suficiente a controvérsia e fundamenta-se em precedentes vinculantes, ainda que não aprecie individualmente todos os argumentos das partes.

3. É inconstitucional a cobrança de taxas de manutenção instituídas por associação de moradores de proprietário não associado ou que não tenha anuído à instituição do encargo, relativamente ao período anterior à Lei nº 13.465/2017, ressalvadas apenas as hipóteses excepcionais previstas no Tema nº 492/STF.

4. O Superior Tribunal de Justiça, no Tema nº 882, consolidou que as taxas instituídas por associações de moradores não obrigam proprietários que não tenham aderido à entidade, sob pena de violação do direito fundamental de liberdade de associação (CF, art. 5º, XVII), entendimento ao qual os tribunais locais devem se adequar para assegurar aplicação uniforme da legislação federal.

5. Pagamentos esporádicos, fruição de serviços, registro de contrato-padrão em cartório de registro de imóveis ou existência de lei municipal não suprem a exigência de manifestação inequívoca de vontade para a constituição de vínculo associativo.

6. O princípio da vedação ao enriquecimento sem causa não autoriza a criação de obrigação associativa compulsória nem se sobrepõe ao direito fundamental de liberdade de associação.

7. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA DA BOA VISTA, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Ação de cobrança — Taxa de associação instituída por associação de moradores responsável pela conservação de 'loteamento fechado' — Sentença de improcedência — Cerceamento de defesa — Inocorrência — Insurgência da autora — Cobrança não pode recair sobre proprietário de imóvel que não anuiu com a instituição do encargo Direito fundamental à

liberdade de associação se sobrepõe ao princípio da vedação ao enriquecimento ilícito — Tese firmada pelo rito repetitivo previsto no artigo 543-C do Código de Processo Civil — Ausência de prova da associação da ré à autora — Manutenção do julgado — Recurso não provido." (e-STJ fl. 634)

Nesse primeiro recurso especial, a recorrente alega violação dos arts. 277, §§ 2º e 3º, e 319, ambos do Código de Processo Civil, argumentando haver revelia, porque o réu não compareceu, pessoalmente, à audiência.

No mérito, além de dissídio pretoriano, suscita violação dos arts. 884 e 1.315, ambos do Código Civil, sustentando que há enriquecimento sem causa do réu ao não contribuir para a associação, para quem anuiu.

Ao recurso foi negado, inicialmente, seguimento, e, em juízo de retratação a decisão foi tornada sem efeito, determinando ainda o Tribunal de origem a volta dos autos à Câmara julgadora para fins de retratação, em virtude do Tema 492/STF.

Em votação unânime foi mantido o acórdão anterior, colhendo-se do julgado a seguinte ementa:

"Apelação - Reexame da matéria relativa à possibilidade ou não de associação de proprietários em loteamento urbano exigir taxas de manutenção e conservação de adquirente de imóvel a ela não associado, em face do princípio da liberdade de associação - Exercício do juízo de retratação, em observância ao disposto nos Artigos 1.036, 1.039 e 1.040, inciso II, do Código de Processo Civil.

Ação de cobrança - Reapreciação da matéria adstrita aos limites delineados na fixação da tese do recurso repetitivo a representativo da controvérsia - Pretensão de cobrança de taxa de associação - Permitida a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamento de acesso controlado, desde que observada uma das duas hipóteses previstas no entendimento consolidado pelo R. Supremo Tribunal Federal ao julgar o recurso repetitivo - Aquisição que ocorreu antes da Lei considerada como marco temporal para aplicação da tese fixada no recurso representativo da controvérsia - Adquirente do imóvel que não se associou - Acórdão reexaminado que não divergiu do entendimento exarado pelo E. Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário n. 695.911/SP - Acórdão mantido em sua integralidade - Recurso não provido. Nega-se provimento ao recurso." (e-STJ fl. 1.068)

Foi, então, apresentado um "aditamento" ao recurso especial, no qual a recorrente afirma violado o art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, alegando que omissões a sanar, quais sejam: (i) a possibilidade da cobrança das despesas no caso em exame sob o fundamento do enriquecimento sem causa diante da incontroversa prestação dos serviços pela associação; (ii) necessidade de pronunciamento sobre a Tese nº 10/STJ sobre os registros públicos; (iii) registro do contrato padrão do loteamento antes da Lei nº 13.467/2017; (iv) existência de lei municipal anterior à instituição da associação.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 1.245).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 1.247-1.248).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece acolhida.

Inicialmente, afasta-se a alegação de revelia. A ausência da parte à audiência não implica, automaticamente, a incidência de seus efeitos, quando evidenciada a regular representação por advogado constituído nos autos, circunstância suficiente para demonstrar a intenção de resistência à pretensão deduzida.

Merecem confirmação os fundamentos do acórdão recorrido:

"A autora sustenta que houve revelia do réu, eis que o mesmo não compareceu na audiência de conciliação realizada em 26 de novembro de 2015. Contudo, conforme ensina Theotonio Negrão (Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 41ª edição, Editora Saraiva, comentário ao Artigo 277, nota 11, p. 432): Não se considera ausente o réu que comparece à audiência de conciliação por advogado ou preposto com poderes para transigir. Não há revelia se apenas o advogado do réu comparece à audiência nela apresenta contestação. 'O não comparecimento da parte indica apenas o desinteresse pelo acordo, sendo certo que, com a apresentação da contestação ficou evidenciada a intenção de contrariar o pedido' (RT 808/284).

Assim, como o réu estava representando por advogado com poderes para firmar acordo e transigir (fls. 128), não há falar em revelia."

Nesse sentido, guardadas as devidas particularidades:

"PROCESSO CIVIL. PROCEDIMENTO SUMÁRIO. AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO E JULGAMENTO. COMPARECIMENTO PESSOAL DO AUTOR. COISA JULGADA. EXTINÇÃO DO PROCESSO. IMPOSSIBILIDADE. REALIZAÇÃO DE NOVA AUDIÊNCIA. ART. 23 DO CÓDIGO DE ÉTICA E DISCIPLINA DA OAB. INAPLICABILIDADE.

1. A teor do disposto no art. 277, § 3º, do CPC, na audiência de conciliação e julgamento promovida no procedimento sumário, a parte autora não necessita comparecer pessoalmente, sendo bastante a presença de seu advogado dotado de poderes expressos para transigir.

2. Em respeito ao postulado do respeito à coisa julgada, não mais pode ser revista no julgamento da apelação a matéria decidida pelo Tribunal a quo em sede de agravo de instrumento.

3. As disposições inscritas no art. 38 do CPC, com a redação dada pela Lei nº 8.952/1994, não exigem o reconhecimento da firma do outorgante na hipótese de concessão poderes gerais ou especiais para o foro. Precedentes.

4. Em não havendo o comparecimento pessoal do autor na audiência de conciliação no procedimento sumário, deve o magistrado, ao invés de extinguir o feito, determinar a realização de nova audiência com base no disposto no art. 331, §§ 1º e 2º, do CPC.

5. As disposições inscritas no art. 23 do Código de Ética e Disciplina da OAB ? regulamento destinado a firmar as normas de conduta dos advogados, sobretudo no âmbito no âmbito administrativo da OAB ?, não tem o condão de afastar a possibilidade prevista na legislação processual civil de regência (CPC, art. 267, § 3º, do CPC) de autor fazer-se representar pelo seu patrono.

6. Recurso parcialmente conhecido e provido."

(REsp 705.269/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 22/4/2008, DJe de 5/5/2008 - grifou-se.)

No que se refere à alegada violação do art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, não se verifica a existência de omissão relevante.

O Tribunal de origem enfrentou de maneira adequada a controvérsia posta em julgamento, adotando fundamentação suficiente e coerente com os precedentes vinculantes aplicáveis à espécie. Não está o julgador obrigado a examinar, de forma pormenorizada, todos os argumentos suscitados pelas partes, bastando que exponha as razões que embasam sua conclusão.

A pretensão recursal, sob o argumento de omissão, revela, em verdade, inconformismo com o desfecho da demanda e tentativa de rediscussão da matéria já decidida, providência inviável na estreita via do recurso especial.

A matéria encontra-se definitivamente pacificada pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema nº 492, que firmou a tese de que é inconstitucional a cobrança de tais contribuições de proprietário não associado, relativamente ao período anterior à Lei nº 13.465/2017, salvo quando demonstrada inequívoca adesão ou estrito enquadramento nas hipóteses excepcionais ali delineadas.

No mesmo sentido, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema nº 882 sob a sistemática dos recursos repetitivos, consolidou o entendimento de que as taxas instituídas por associações de moradores não obrigam os proprietários que não tenham aderido à entidade.

No caso concreto, não há prova de adesão expressa do recorrido à associação.

A tentativa de caracterização de adesão tácita, fundada em pagamentos pontuais ou na fruição de serviços, não se sustenta. A jurisprudência das Cortes Superiores exige manifestação inequívoca de vontade para a constituição do vínculo associativo, sendo inadmissível a imposição de obrigação com base em comportamentos ambíguos ou meramente fáticos.

No tocante ao contrato-padrão registrado, embora se reconheça que o registro imobiliário confere publicidade às cláusulas nele contidas, tal circunstância não é suficiente para gerar, automaticamente, obrigação de natureza associativa.

A publicidade registral assegura oponibilidade *erga omnes*, mas não tem o condão de suprimir a exigência de manifestação de vontade para a constituição de vínculo jurídico de natureza privada, especialmente quando em jogo direito fundamental expressamente assegurado pela Constituição Federal.

Nesse contexto, registro e ciência não se confundem com adesão.

A alegação de enquadramento do caso nas hipóteses excepcionais do Tema nº 492 também não prospera.

As exceções delineadas pela Suprema Corte devem ser interpretadas restritivamente, exigindo a demonstração inequívoca dos requisitos nelas previstos, o que não se verifica na hipótese dos autos.

A existência de legislação municipal ou de atos administrativos autorizando a gestão de loteamento não tem o condão de instituir, por si só, obrigação civil de natureza associativa.

Normas locais podem disciplinar aspectos urbanísticos ou administrativos, mas não podem impor compulsoriamente a filiação associativa ou a assunção de encargos privados, sob pena de afronta direta ao princípio constitucional da liberdade de associação.

No que concerne à invocação da vedação ao enriquecimento sem causa, cumpre destacar que tal princípio possui caráter subsidiário, não se prestando a criar, de forma autônoma, obrigações jurídicas inexistentes.

Não se admite sua utilização como fundamento para afastar garantias constitucionais ou para legitimar a cobrança de valores sem suporte em vínculo jurídico válido.

Por fim, eventual reexame das circunstâncias fáticas relacionadas à alegada adesão, ao conteúdo do contrato ou à efetiva prestação de serviços esbarra no óbice da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça, o que reforça a inviabilidade do recurso.

Diante desse cenário, verifica-se que o acórdão recorrido encontra-se em plena consonância com a jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça, inexistindo violação de norma federal apta a justificar sua reforma.

Basta ler os seguintes excertos dos julgamentos em análise:

"Cumpre consignar que se cuida de ação de cobrança ajuizada pela Associação autora em face do réu, que, na condição de proprietária de imóvel situado em área de atuação da postulante, deixou de efetuar o pagamento da cota associativa correspondente à sua unidade nos meses mencionados na inicial.

A questão controvertida tratada no presente processo consiste em verificar a licitude da cobrança de taxa e contribuições a proprietários de lotes situados nos chamados 'loteamentos fechados' ou 'condomínios de fato' e que não tenham se associado à associação de moradores responsável pela administração do local.

Em que pese entendimento anterior manifestado por esta relatora no sentido de considerar válida a cobrança da taxa de associação, com base no princípio da vedação ao enriquecimento ilícito, recentemente, o Col. Superior Tribunal de Justiça assentou a tese, pelo rito do artigo 543-C do Código de Processo Civil, de que:

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. (REsp 1280871/SP e REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVÁ, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/3/2005)

Desta forma, dado o caráter repetitivo do julgamento mencionado, cabe aos Tribunais se adequarem ao entendimento consolidado pela Corte Superior, a fim de se assegurar a aplicação uniforme da legislação federal e evitar desdobramentos processuais desnecessários nas instâncias ordinárias, diante de provável reforma dos atos contrários pelos tribunais de sobreposição.

Segundo a tese uniformizada, a concepção da vedação ao enriquecimento sem causa, consagrado em legislação civil ordinária, não pode se sobrepor ao direito fundamental de liberdade de associação, constitucionalmente garantida no artigo 5º, inciso XVII da Constituição Federal, devendo a associação civil respeitar os direitos e garantias individuais, em nome da teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais.

Neste sentido, as taxas de manutenção criadas pelas associações de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado e que, assim, não manifestou formalmente sua vontade no ato que instituiu o encargo, sob pena de desrespeito a direito fundamental à livre associação." (e-STJ fls. 636-637)

"De início, consigne-se que a reapreciação do acórdão está adstrita à matéria sobre a qual o E. Tribunal Superior consolidou entendimento no julgamento do recurso repetitivo.

No Recurso Extraordinário supracitado foi firmada a seguinte tese:

'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 loteamento 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.'

Sobre a questão, a apelante alega, em síntese, a legalidade da cobrança decorrente da existência do vínculo associativo, pois o proprietário adquiriu o lote posteriormente à constituição da associação e usufruiu dos serviços ofertados. Argumenta que o requerido pagou algumas contribuições, o que configura aceitação tácita. Sustenta que a obrigatoriedade do rateio

das despesas decorre do dever de propriedade a todos imposta, não consistindo em consequência do vínculo associativo.

Como visto, decorre do próprio entendimento consolidado pelo E. Supremo Tribunal Federal ao julgar o recurso representativo da controvérsia que é inconstitucional a cobrança do apelado não associado até o advento da Lei n. 13.465/17.

Na hipótese sub judice, o réu adquiriu o imóvel em 20/10/2014 (fls. 27/29), portanto, antes do marco temporal fixado na tese repetitiva. Não obstante a data já seja suficiente para caracterizar a ilegalidade da cobrança com relação ao réu, não há nos autos qualquer prova de que ele tenha expressamente aderido à associação.

(...)

Neste cenário, em que não há comprovação da adesão do apelado — possuidor do lote ao tempo do marco temporal fixado na tese orientadora — à associação, forçoso concluir que o v. acórdão não divergiu da orientação firmada pelo E. Supremo Tribunal Federal."

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, porque a sucumbência, na espécie, foi estipulada com base no Código de Processo Civil de 1973.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.243.052 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0433885-0

Número de Origem:

00012271420158260450 12271420158260450 122714201582604506622015

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM RESERVA DA BOA VISTA

ADVOGADA : SIMONE ALBUQUERQUE - SP142993

RECORRIDO : ROBSON MAXIMO DE MENDONCA

ADVOGADO : VAGNER BUENO DA SILVA - SP208445

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026