



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2247424 - SP (2025/0474043-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS ADQUIRENTES DE U DO LOT
ARUJA 5
ADVOGADO : EDIVALDO TAVARES DOS SANTOS - SP104134
RECORRIDO : ARLETE LOUREIRO ARAUJO
ADVOGADA : MARCIA PEREIRA BATISTA - SP201066

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO POR ASSOCIAÇÃO CONTRA PROPRIETÁRIA NÃO ASSOCIADA. POSSIBILIDADE DE COBRANÇA SEM ADESÃO FORMAL ANTERIOR À LEI N. 13.465/2017, À LUZ DOS TEMAS 492 DO STF E 882 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que negou provimento à apelação e manteve a improcedência dos pedidos de cobrança.
2. A controvérsia envolve ação de cobrança de cotas associativas destinadas à administração, conservação, manutenção e disciplina de uso e convivência do loteamento.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos de cobrança.
4. A Corte de origem manteve a sentença. Negou provimento à apelação, aplicando ao caso os Temas n. 492 do STF e 882 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 1.022, 489, § 1º, e 7º do CPC por negativa de prestação jurisdicional, ante alegada omissão e deficiência de fundamentação quanto às cláusulas contratuais, registro dos atos constitutivos e vinculação sem adesão formal; e (ii) saber se é possível aplicar, de forma analógica e integrativa, os arts. 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 4º da LINDB para legitimar a cobrança das taxas a fatos anteriores à vigência da Lei n. 13.465/2017.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem enfrenta, de forma clara e suficiente, as questões essenciais, aplicando ao caso os Temas n. 492 do STF e 882 do STJ para afastar a cobrança a não associado, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte. Afasta-se a alegada negativa de prestação jurisdicional.

7. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF por analogia, diante da deficiência de fundamentação quanto aos arts. 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 4º da LINDB.

8. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória.

9. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque a tese recursal contraria a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem fundamenta adequadamente e enfrenta as questões essenciais, sendo insuficiente a mera divergência da parte com a conclusão adotada. 2. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF por analogia, quando a deficiência na fundamentação recursal impede a compreensão específica da violação alegada dos arts. 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 4º da LINDB. 3. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória em recurso especial. 4. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando a tese recursal se mostra em dissonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 7, 85, §§ 2º e 11, 489, § 1º, e 1.022; Lei n. 4.657/1942, art. 4º; Lei n. 6.766/1979, art. 36-A.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284; STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2.145.021/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/3/2023.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2247424 - SP (2025/0474043-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS ADQUIRENTES DE U DO LOT ARUJA 5
ADVOGADO : EDIVALDO TAVARES DOS SANTOS - SP104134
RECORRIDO : ARLETE LOUREIRO ARAUJO
ADVOGADA : MARCIA PEREIRA BATISTA - SP201066

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO DE LOTEAMENTO POR ASSOCIAÇÃO CONTRA PROPRIETÁRIA NÃO ASSOCIADA. POSSIBILIDADE DE COBRANÇA SEM ADESÃO FORMAL ANTERIOR À LEI N. 13.465/2017, À LUZ DOS TEMAS 492 DO STF E 882 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que negou provimento à apelação e manteve a improcedência dos pedidos de cobrança.
2. A controvérsia envolve ação de cobrança de cotas associativas destinadas à administração, conservação, manutenção e disciplina de uso e convivência do loteamento.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos de cobrança.
4. A Corte de origem manteve a sentença. Negou provimento à apelação, aplicando ao caso os Temas n. 492 do STF e 882 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 1.022, 489, § 1º, e 7º do CPC por negativa de prestação jurisdicional, ante alegada omissão e deficiência de fundamentação quanto às cláusulas contratuais, registro dos atos constitutivos e vinculação sem adesão formal; e (ii) saber se é possível aplicar, de forma analógica e integrativa, os arts. 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 4º da LINDB para legitimar a cobrança das taxas a fatos anteriores à vigência da Lei n. 13.465/2017.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem enfrenta, de forma clara e suficiente, as questões essenciais, aplicando ao caso os Temas n. 492 do STF e 882 do STJ para afastar a cobrança a não associado, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte. Afasta-se a alegada negativa de prestação jurisdicional.

7. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF por analogia, diante da deficiência de fundamentação quanto aos arts. 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 4º da LINDB.

8. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória.

9. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque a tese recursal contraria a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem fundamenta adequadamente e enfrenta as questões essenciais, sendo insuficiente a mera divergência da parte com a conclusão adotada. 2. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF por analogia, quando a deficiência na fundamentação recursal impede a compreensão específica da violação alegada dos arts. 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 4º da LINDB. 3. As Súmulas n. 5 e 7 do STJ obstam o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória em recurso especial. 4. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando a tese recursal se mostra em dissonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 7, 85, §§ 2º e 11, 489, § 1º, e 1.022; Lei n. 4.657/1942, art. 4º; Lei n. 6.766/1979, art. 36-A.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284; STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2.145.021/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/3/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES DO LOTEAMENTO ARUJÁ 5 com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de cobrança de taxas associativas de manutenção e conservação do loteamento.

O julgado foi assim ementado (fl. 593):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO. TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. Insurgência em relação à sentença de improcedência do pleito de cobrança. Não acolhimento. Aquisição dos imóveis antes da edição da Lei n. 13.465/17, antes da constituição da Associação e antes do Decreto Municipal. Incidência dos Temas 492 do E. STF e 882 do C. STJ. Impossibilidade de associação tácita e de imposição de cobrança por ausência de expressa adesão à associação. Precedentes do E. TJSP. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022 e 489, § 1º, do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido rejeitou os embargos de declaração sem enfrentar, de modo específico, as cláusulas contratuais indicadas e sem fundamentação adequada, havendo omissão e falta de enfrentamento de pontos relevantes, bem como contradição na aplicação dos Temas n. 492 do STF e 882 do STJ;

b) 7º do Código de Processo Civil, já que o acórdão recorrido, ao deixar de analisar detalhadamente as cláusulas contratuais apontadas, teria violado o contraditório por não considerar argumentos essenciais para o deslinde da controvérsia;

c) 36-A da Lei n. 6.766/1979, pois o acórdão recorrido afastou a possibilidade de aplicação analógica e integrativa desse dispositivo para fatos anteriores à sua vigência, sem examinar se elementos contratuais ou fáticos poderiam suprir a ausência de adesão formal;

d) 4º da Lei n. 4.657/1942, porquanto o acórdão recorrido não observou a função integrativa da norma ao desconsiderar a aplicação analógica para colmatar lacuna e reconhecer a vinculação obrigacional diante do registro dos atos associativos e da realidade do loteamento fechado.

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão recorrido e se determine o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que examine as omissões apontadas. Requer ainda que se reconheça a legitimidade da cobrança das taxas de manutenção.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 682.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de cobrança de taxas de manutenção de loteamento proposta por associação de moradores contra proprietária não associada, para pagamento das cotas associativas destinadas à administração, conservação, manutenção e disciplina de uso e convivência do loteamento.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos de cobrança.

A Corte de origem manteve a sentença, negando provimento à apelação, aplicando ao caso os Temas n. 492 do STF e 882 do STJ.

I - Arts. 1.022 e 489, § 1º, e 7º do CPC

A parte recorrente sustenta que o acórdão recorrido, ao rejeitar os embargos de declaração, deixou de enfrentar questões relevantes ao deslinde da controvérsia, especialmente no que se refere às cláusulas contratuais que, a seu ver, preveriam a responsabilidade pelo pagamento das taxas de manutenção, bem como à tese de que o registro dos atos constitutivos da associação e o contexto fático do loteamento seriam suficientes para caracterizar a vinculação da recorrida, ainda que ausente adesão formal.

Alega, assim, a ocorrência de omissão, contradição e deficiência de fundamentação, além de violação do dever de enfrentamento específico dos argumentos deduzidos em juízo.

Não se verifica, contudo, a alegada ofensa aos dispositivos invocados.

O acórdão recorrido examinou, de forma clara e suficiente, a controvérsia, destacando expressamente que a aquisição dos imóveis ocorreu em período anterior à vigência da Lei n. 13.465/2017 e que não houve adesão formal da proprietária à associação. A partir dessas premissas fáticas, concluiu pela

impossibilidade de cobrança das taxas, aplicando, de maneira fundamentada, os entendimentos consolidados nos Temas n. 492 do STF e 882 do STJ, segundo os quais não é possível impor a cobrança a proprietário não associado, inexistindo associação tácita.

No julgamento dos embargos de declaração, a Corte de origem foi igualmente clara ao consignar a inexistência de vícios previstos no art. 1.022 do CPC, consignando que a matéria foi devidamente apreciada, inclusive no que diz respeito à irrelevância da mera previsão genérica de “taxas condominiais” para caracterizar adesão, bem como à inaplicabilidade do registro dos atos constitutivos da associação como meio de vinculação de proprietários não associados. Ao assim decidir, o Tribunal local reafirmou, de forma coerente e fundamentada, a *ratio decidendi* já exposta no acórdão de apelação, afastando, de maneira implícita e suficiente, as teses ora reiteradas pela recorrente.

Cumprе ressaltar que, nos termos da jurisprudência consolidada desta Corte, não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia a controvérsia de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte, não estando o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos suscitados, desde que enfrente as questões essenciais ao deslinde da causa. No caso, a fundamentação adotada revela-se suficiente para sustentar a conclusão alcançada, inexistindo omissão relevante ou negativa de prestação jurisdicional.

Desse modo, a pretensão recursal, sob o rótulo de ofensa aos referidos dispositivos legais, traduz, em verdade, mero inconformismo com o resultado do julgamento, buscando rediscutir matéria já decidida, de forma motivada, pelas instâncias ordinárias, o que não se coaduna com a via estreita do recurso especial.

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

II - Arts. 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 4º da Lei n. 4.657/1942 (LINDB)

No que se refere à alegada violação dos arts. 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, a recorrente sustenta que o acórdão recorrido teria deixado de aplicar, de forma analógica e integrativa, o referido dispositivo legal a fatos anteriores à sua vigência, de modo a suprir a ausência de adesão formal por meio de elementos contratuais e fáticos que, a seu ver, evidenciariam a vinculação da recorrida às obrigações associativas. Defende, para tanto, que o registro dos atos constitutivos da associação, aliado às cláusulas contratuais e às circunstâncias do loteamento, seria suficiente para legitimar a cobrança das taxas, à luz do art. 4º da LINDB.

A insurgência, contudo, não comporta conhecimento.

Isso porque a parte recorrente não demonstra, de forma clara e específica, em que medida o acórdão recorrido teria efetivamente violado os dispositivos legais indicados, limitando-se a sustentar tese jurídica própria acerca da possibilidade de aplicação analógica do art. 36-A da Lei n. 6.766/1979 e da incidência do art. 4º da LINDB ao caso concreto. Não há, no recurso especial, a necessária demonstração analítica do desacerto da decisão recorrida à luz dos referidos dispositivos, mas apenas a exposição de entendimento dissidente, desacompanhado da devida correlação normativa.

Com efeito, o acórdão recorrido consignou expressamente que a aquisição dos imóveis ocorreu em período anterior à vigência da Lei n. 13.465/2017 e que não houve adesão formal da proprietária à associação, concluindo, com base na orientação firmada nos Temas n. 492 do STF e 882 do STJ, pela impossibilidade de cobrança das taxas de manutenção, bem como pela inaplicabilidade do registro dos atos constitutivos como meio de vinculação de não associados. A partir dessas premissas, afastou a incidência do art. 36-A da Lei n. 6.766/1979 às situações pretéritas, sem que se evidencie lacuna normativa apta a justificar a aplicação integrativa pretendida.

Nesse contexto, a deficiência na fundamentação recursal, consubstanciada na ausência de demonstração precisa de violação dos dispositivos legais invocados, atrai a incidência, por analogia, da Súmula n. 284 do STF, segundo a qual é inadmissível o recurso quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. NÃO INDICAÇÃO DA ALÍNEA DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. INDENIZAÇÃO. MAJORAÇÃO. INVIABILIDADE.

1. A falta de indicação do permissivo constitucional autorizador da interposição do recurso especial inviabiliza o conhecimento do recurso especial, o que faz atrair o óbice da Súmula nº 284/STF.

2. **Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que, apesar de apontar o preceito legal tido por violado, não demonstra, de forma clara e precisa, de que modo o acórdão recorrido o teria contrariado, circunstância que atrai, por analogia, a Súmula nº 284/STF.**

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que os valores fixados a título de danos morais pelas instâncias de origem, porque arbitrados com fundamento nas peculiaridades fáticas de cada caso concreto, não podem ser alterados nesta instância especial.

4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 2.145.021/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/3/2023, DJEN 31/03/2023, destaquei.)

De todo modo, ainda que assim não fosse, a pretensão recursal demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, além de se mostrar em dissonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, o que atrai a incidência também da Súmula n. 83 do STJ.

Diante disso, não se conhece da alegada violação dos arts. 36-A da Lei n. 6.766/1979 e 4º da LINDB.

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 2% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.247.424 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0474043-0

Número de Origem:
10031157620208260045

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS ADQUIRENTES DE U DO LOT ARUJA 5

ADVOGADO : EDIVALDO TAVARES DOS SANTOS - SP104134

RECORRIDO : ARLETE LOUREIRO ARAUJO

ADVOGADA : MARCIA PEREIRA BATISTA - SP201066

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026