



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2249304 - DF(2025/0480042-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **ROSSANA ALVES LEITE**
RECORRENTE : **GEORGE RODRIGO BANDEIRA GALINDO**
ADVOGADOS : **THIAGO RODRIGUES FILOMENO - DF037190**
: **MARLÚCIO LUSTOSA BONFIM - DF016619**
RECORRIDO : **ASSOCIACAO DOS MORADORES DO CONDOMINIO VILLA GARDEN**
ADVOGADA : **CAROLINE LIMA FERRAZ - DF024295**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LEGITIMIDADE DA COBRANÇA A NÃO ASSOCIADO SEM ADESÃO EXPRESSA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão estadual que reformou a sentença para condenar ao pagamento de taxas associativas vencidas e vincendas, com multa e juros, e majorou honorários.
2. A controvérsia diz respeito a ação de cobrança relativa a lote em área administrada por associação de moradores. O valor da causa foi fixado em R\$ 2.892,85.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos iniciais e reconvencionais.
4. A Corte de origem julgou procedente o pedido da associação, condenando ao pagamento das taxas de janeiro a junho de 2023 e vincendas, com multa de 2% e juros de 1% ao mês, fixando honorários em 10% e majorando-os para 15% nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se é legítima a cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores de possuidor não associado, sem adesão expressa, à luz do art. 884 do Código Civil, e do entendimento consolidado no Tema n. 882 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorre a ofensa ao art. 884 do Código Civil, porque é inválida a cobrança de taxa de associação de possuidor não associado sem adesão expressa, não se admitindo aceitação tácita, conforme os Temas n. 882 do STJ e 492 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “É inválida a cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores de possuidor não associado sem adesão expressa, ainda que sob o argumento de enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do Código Civil, conforme os Temas n. 882 do STJ e 492 do STF”.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 884; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Recurso especial n. 2.239.624/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, Recurso especial n. 2.010.373/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 04 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2249304 - DF(2025/0480042-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **ROSSANA ALVES LEITE**
RECORRENTE : **GEORGE RODRIGO BANDEIRA GALINDO**
ADVOGADOS : **THIAGO RODRIGUES FILOMENO - DF037190**
: **MARLÚCIO LUSTOSA BONFIM - DF016619**
RECORRIDO : **ASSOCIACAO DOS MORADORES DO CONDOMINIO VILLA GARDEN**
ADVOGADA : **CAROLINE LIMA FERRAZ - DF024295**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. LEGITIMIDADE DA COBRANÇA A NÃO ASSOCIADO SEM ADESÃO EXPRESSA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão estadual que reformou a sentença para condenar ao pagamento de taxas associativas vencidas e vincendas, com multa e juros, e majorou honorários.
2. A controvérsia diz respeito a ação de cobrança relativa a lote em área administrada por associação de moradores. O valor da causa foi fixado em R\$ 2.892,85.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos iniciais e reconventionais.
4. A Corte de origem julgou procedente o pedido da associação, condenando ao pagamento das taxas de janeiro a junho de 2023 e vincendas, com multa de 2% e juros de 1% ao mês, fixando honorários em 10% e majorando-os para 15% nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se é legítima a cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores de possuidor não associado, sem adesão expressa, à luz do art. 884 do Código Civil, e do entendimento consolidado no Tema n. 882 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ocorre a ofensa ao art. 884 do Código Civil, porque é inválida a cobrança de taxa de associação de possuidor não associado sem adesão expressa, não se admitindo aceitação tácita, conforme os Temas n. 882 do STJ e 492 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “É inválida a cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores de possuidor não associado sem adesão expressa, ainda que sob o argumento de enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do Código Civil, conforme os Temas n. 882 do STJ e 492 do STF”.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 884; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Recurso especial n. 2.239.624/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025; STJ, Recurso especial n. 2.010.373/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ROSSANA ALVES LEITE e OUTRO com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios em apelação cível nos autos de ação de cobrança.

O julgado foi assim ementado (fls. 381-382):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO IRREGULAR. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS ASSOCIATIVAS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM . TEMAS 492/STF E 882/STJ. INAPLICABILIDADE. COBRANÇA LEGÍTIMA. SENTENÇA REFORMADA.

1. A obrigação de pagar taxas associativas em condomínio irregular decorre do dever de custear despesas comuns, independentemente da adesão formal dos moradores à associação, sob pena de enriquecimento sem causa.
2. A tese fixada no Tema 882 do STJ, que condiciona a obrigatoriedade do pagamento de taxas associativas à adesão voluntária, não se aplica a condomínios de fato originados de parcelamentos irregulares, onde há composses e rateio de despesas essenciais à manutenção da área comum.
3. No caso concreto, está demonstrado que os réus são possuidores de lotes situados na área administrada pela associação autora e usufruem dos serviços que presta a todos, sendo legítima a cobrança das taxas associativas, ainda que não formalmente

associados.

4. Precedentes desta Corte indicam que a obrigação de pagamento decorre da natureza propter rem da dívida, sendo irrelevante a ausência de adesão formal, desde que haja benefício advindo dos serviços prestados.

5. Apelação provida. Maioria.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 487-488):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE NÃO VERIFICADOS NO ACÓRDÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de Declaração opostos contra o acórdão que deu provimento à apelação, julgando procedentes os pedidos deduzidos na petição inicial. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Discute-se acerca de existência de erro material, omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Os embargos de declaração podem ser opostos se houver erro material, omissão, contradição e/ou obscuridade no julgado, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Logo, visam completar a decisão omissa e aclará-la se obscuridades ou contradições forem constatadas, mas não servem para reexaminar questões solucionadas no julgado. 4. Na hipótese em exame, não se verifica no acórdão qualquer vício que deva ser sanado. 5. Foram apreciadas todas as questões trazidas pelo Apelante, não havendo omissão ou contradição no acórdão. IV. DISPOSITIVO 6. Embargos de Declaração não providos. Decisão unânime. TESE: 1 A insatisfação com o resultado da apelação, em decorrência da adoção de entendimento contrário à pretensão recursal, não enseja embargos de declaração, pois o acerto ou desacerto da decisão não é hipótese contemplada pelo art. 1.022 do Código de Processo Civil. 2. Mesmo rejeitados os embargos de declaração, será considerada prequestionada a matéria ventilada nos autos, caso o tribunal superior entenda existente erro, omissão, obscuridade ou contradição, conforme prevê o art. 1.025 do Código de Processo Civil.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 884 do Código Civil, porque o acórdão recorrido aplicou indevidamente a vedação ao enriquecimento sem causa para impor contribuição a não associado.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça (Tema n. 882 do STJ), no REsp 1.439.163/SP, porque validou a cobrança contra não associado; aponta, ainda, má aplicação da tese do Supremo

Tribunal Federal no Tema n. 492, visto que não há registro do ato constitutivo na matrícula do imóvel dos recorrentes.

Requer o provimento do recurso para que se reforme integralmente o acórdão recorrido e se restabeleça a sentença de improcedência.

Nas contrarrazões, a parte recorrida requer a majoração dos honorários (fls. 613-623).

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de cobrança em que a parte autora pleiteou a condenação dos réus ao pagamento das taxas de manutenção vencidas e vincendas relativas a lote situado na área administrada pela associação, cujo valor da causa é de R\$ 2.892,85.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos iniciais e reconventionais.

A Corte estadual reformou a sentença para julgar procedente o pedido da associação, condenando os réus ao pagamento das taxas associativas dos meses de janeiro, fevereiro, março, abril, maio e junho de 2023, além das vincendas, com multa de 2% e juros de mora de 1% ao mês, e fixou honorários em 10% do valor da condenação, majorados para 15% nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

II - Art. 884 do CC

A parte recorrente afirma ter havido violação do art. 884 do CC, sob o argumento de ser ilegítima a cobrança de taxa por associação de moradores de

pessoa não associada, não havendo natureza de condomínio para fins de cobrança de taxa condominial.

O Tribunal *a quo* autorizou a cobrança de taxa de associação ao possuidor do imóvel por se tratar de área administrada pela associação, mesmo sem ter havido adesão formal do recorrente, pois se beneficia dos serviços por ela prestados, conforme se verifica do trecho do acórdão recorrido (fl. 386):

A documentação acostada aos autos não demonstra que os réus se filiaram à associação. Na lista de membros fundadores da associação não consta os nomes dos requeridos (ID 64668789).

Assim, diante da ausência de adesão ou desfiliação do morador à associação, o poder judiciário não poderia instituir um dever tácito, conforme aduzido dos votos das Cortes Superiores.

Não seria razoável entender que toda e qualquer atividade desenvolvida por alguém e que seja capaz de resultar benefício direto ou indireto a *outrem*, resulte no dever de indenizar, ainda que dele algum proveito possa advir – ou seja, mesmo que sem pedido ou desejado.

Enfim, para que esse “aproveitamento” do trabalho, esforço ou serviço prestado por *outrem* vincule o beneficiário, é necessário que se agregue algo, qual seja, que haja um comando legal de coparticipação ou custeamento compulsório das despesas, ou decorra de ato ou negócio jurídico.

A decisão recorrida está em dissonância com o entendimento consolidado do STJ de que é inválida a cobrança de taxa de associação a possuidor ou proprietário de lote que não seja associado ou que a ela não anuiu expressamente, nos termos do Tema repetitivo n. 882.

Nesse sentido:

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. (REsp n. 2.239.624/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025, destaquei.)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. COBRANÇA. CABIMENTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Tema 882/STJ).

2. No caso, a conclusão adotada no Tribunal de origem se encontra em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o entendimento adotado na fixação do Tema 882/STJ não se aplica à cobrança de taxas condominiais referentes a loteamentos irregulares, constituídos na forma da Lei n. 6.766/79.

3. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.010.373/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025, destaquei.)

III - Conclusão

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para afastar a condenação da parte recorrente realizada pelo Tribunal de origem.

Diante do provimento do recurso, inverte os ônus da sucumbência referentes aos honorários advocatícios fixados pelo Tribunal de origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.249.304 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0480042-6

Número de Origem:

07258998120238070001 7258998120238070001

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

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 : ROSSANA ALVES LEITE

RECORRENTE : GEORGE RODRIGO BANDEIRA GALINDO

ADVOGADOS : MARLÚCIO LUSTOSA BONFIM - DF016619

THIAGO RODRIGUES FILOMENO - DF037190

RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS MORADORES DO CONDOMINIO VILLA
GARDEN

ADVOGADA : CAROLINE LIMA FERRAZ - DF024295

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 04 de maio de 2026