



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3138590 - SP (2025/0505896-4)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR - SP359630
AGRAVADO : NAYARA REGINA DOS SANTOS SOUZA
ADVOGADO : TARCISIO BUENO CAMARGO - SP346386

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO. ADMINISTRADORA. TAXAS DE CONSERVAÇÃO E CONTRIBUIÇÕES AO FUNDO DE MELHORAMENTOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LEI N. 6.766/1979, ARTS. 36-A E 29. VINCULAÇÃO DEPENDENTE DE ANUÊNCIA INEQUÍVOCA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 206, § 5º, I, DO CC. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de cobrança de taxas de conservação e contribuições ao fundo de melhoramentos de loteamento de acesso controlado, propostas por administradora do empreendimento.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) há negativa de prestação jurisdicional (CPC, art. 1.022, II); (ii) a administradora pode exigir encargos com base nos arts. 36-A e 29 da Lei nº 6.766/1979; (iii) aplica-se o prazo prescricional decenal (CC, art. 205) ou o quinquenal (CC, art. 206, § 5º, I); e (iv) há dissídio jurisprudencial devidamente demonstrado.

3. Não ocorre negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta a tese sobre a necessidade de anuência inequívoca do adquirente e conclui pela ausência de prova, sendo inviável confundir fundamentação sucinta com omissão.

4. A pretensão de vincular adquirente posterior aos encargos contratados demanda prova de ciência/anuência. A revisão das conclusões da instância ordinária sobre a inexistência dessa anuência

encontra óbice na Súmula 7/STJ.

5. A cobrança fundada em instrumento particular de taxa de manutenção e correlatos se submete ao prazo prescricional quinquenal do art. 206, § 5º, I, do CC, e não ao prazo decenal do art. 205 do CC.

6. O dissídio jurisprudencial não se configura sem cotejo analítico e similitude fática, sobretudo quando o paradigma parte de contrato-padrão levado a registro, ao qual aderiu o adquirente, e o caso julgado discute ausência de anuência específica da proprietária.

7. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3138590 - SP (2025/0505896-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADO : **VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR - SP359630**
AGRAVADO : **NAYARA REGINA DOS SANTOS SOUZA**
ADVOGADO : **TARCISIO BUENO CAMARGO - SP346386**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO. ADMINISTRADORA. TAXAS DE CONSERVAÇÃO E CONTRIBUIÇÕES AO FUNDO DE MELHORAMENTOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LEI N. 6.766/1979, ARTS. 36-A E 29. VINCULAÇÃO DEPENDENTE DE ANUÊNCIA INEQUÍVOCA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 206, § 5º, I, DO CC. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de cobrança de taxas de conservação e contribuições ao fundo de melhoramentos de loteamento de acesso controlado, propostas por administradora do empreendimento.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) há negativa de prestação jurisdiccional (CPC, art. 1.022, II); (ii) a administradora pode exigir encargos com base nos arts. 36-A e 29 da Lei nº 6.766/1979; (iii) aplica-se o prazo prescricional decenal (CC, art. 205) ou o quinquenal (CC, art. 206, § 5º, I); e (iv) há dissídio jurisprudencial devidamente demonstrado.

3. Não ocorre negativa de prestação jurisdiccional quando o acórdão enfrenta a tese sobre a necessidade de anuência inequívoca do adquirente e conclui pela ausência de prova, sendo inviável confundir fundamentação sucinta com omissão.

4. A pretensão de vincular adquirente posterior aos encargos contratados demanda prova de ciência/anuência. A revisão das conclusões da instância ordinária sobre a inexistência dessa anuência

encontra óbice na Súmula 7/STJ.

5. A cobrança fundada em instrumento particular de taxa de manutenção e correlatos se submete ao prazo prescricional quinquenal do art. 206, § 5º, I, do CC, e não ao prazo decenal do art. 205 do CC.

6. O dissídio jurisprudencial não se configura sem cotejo analítico e similitude fática, sobretudo quando o paradigma parte de contrato-padrão levado a registro, ao qual aderiu o adquirente, e o caso julgado discute ausência de anuência específica da proprietária.

7. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (MOMENTUM) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO, assim ementado:

APELAÇÃO Ação de Cobrança Despesas de loteamento cobradas por administradora Sentença de improcedência Inconformismo da ré, alegando a inoccorrência da prescrição quinquenal, bem como a regularidade da cobrança de taxa de manutenção do lote de terreno adquirido pela ré, por se tratar de obrigação propter rem. A taxa de manutenção prevista em instrumento particular prescreve em 5 anos, conforme art. 206, § 5º, I, do CC - Ré que adquiriu o lote pertencente ao empreendimento administrado pela autora através de escritura de dação em pagamento em 2017, não havendo comprovação de que anuiu expressamente a todos os termos da escritura de compra e venda e doação dos antigos proprietários e doadores o qual previa o ônus da cobrança de taxa de loteamento - Cobrança indevida - Recurso desprovido. (e-STJ, fls. 294/299)

Os embargos de declaração de MOMENTUM foram rejeitados (e-STJ, fls. 330/334).

Nas razões do agravo, MOMENTUM apontou (1) não incidência de óbices sumulares e deficiência de fundamentação, com crítica ao uso de precedentes sobre “simples alusão a dispositivos”; (2) usurpação da competência do STJ no juízo de admissibilidade, porque a Presidência teria avançado no mérito ao afastar violação de lei federal e negar o dissídio; (3) demonstração de divergência jurisprudencial e adequada impugnação específica de todos os fundamentos da inadmissão (e-STJ fls. 464-496).

Houve apresentação de contraminuta por NAYARA REGINA DOS SANTOS SOUZA (NAYARA) (e-STJ fls. 550-559).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele conheço, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

Nas razões de seu apelo nobre, MOMENTUM apontou (1) negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 1.022, II, do CPC, afirmando que o colegiado deixou de enfrentar documentos que demonstrariam ciência/anuência sucessiva à cadeia dominial e correção de premissas fáticas; (2) violação dos arts. 36-A e 29 da Lei nº 6.766/1979, sustentando que, em loteamento de acesso controlado, a administração e a vinculação aos encargos constam do contrato/registro, alcançando adquirentes posteriores; (3) violação do art. 205 do CC, com defesa da prescrição decenal para cobrança das taxas de conservação e contribuições ao fundo de melhoramentos; (4) existência de dissídio jurisprudencial, com precedentes desta Corte admitindo a cobrança por administradora quando vinculada a contrato-padrão registrado e reconhecendo, em hipóteses análogas, prazo prescricional mais amplo.

Houve apresentação de contrarrazões por NAYARA (e-STJ fls. 446-458).

Conheço parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, nego--lhe provimento.

Contextualização fática

Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda. cobra de Nayara Regina dos Santos Souza taxas de conservação e contribuições ao Fundo de Melhoramentos do Loteamento Riviera de Santa Cristina II. A sentença julgou improcedente, reconhecendo prescrição quinquenal e ausência de prova de anuência da proprietária às obrigações cobradas. No julgamento da apelação, a 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a improcedência, **reafirmando o prazo de cinco anos e a falta de comprovação de anuência expressa**; os embargos de declaração foram rejeitados.

Momentum interpôs recurso especial alegando negativa de prestação jurisdicional, violação dos arts. 36-A e 29 da Lei 6.766/1979 e do art. 205 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial. A Presidência da Seção de Direito Privado do TJSP inadmitiu o recurso especial por ausência de violação, deficiência de fundamentação e falta de demonstração adequada da divergência. Contra essa inadmissão, foi interposto agravo em recurso especial.

Na contraminuta, Nayara sustenta a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, inexistência de omissão, prescrição quinquenal, e afirma que não anuiu às taxas,

destacando que o contrato-padrão/regulamento do loteamento só foi levado a registro em janeiro de 2024. Em 25 de fevereiro de 2026, o Presidente do STJ determinou a distribuição do agravo.

(1) Da violação do art. 1.022, II, do CPC

Sustenta MOMENTUM que o Tribunal Estadual deixou de enfrentar pontos relevantes e documentos que demonstrariam a ciência da adquirente e a cadeia dominial registrada na matrícula, embora devidamente provocada em embargos de declaração.

O acórdão recorrido estabeleceu que a natureza da obrigação em questão é contratual e não associativa e que a cobrança demanda a ciência inequívoca. Confira-se a fundamentação adotada (e-STJ fl. 299):

(...)

Trata-se, no entanto, de ação de cobrança ajuizada não por associação de moradores, mas, sim, pela própria administradora, com base em contrato de doação, compra e venda e dação em pagamento devidamente registrados, não se aplicando à hipótese as teses firmadas pelo C. Superior Tribunal de Justiça, em sede de recursos repetitivos (Tema nº 882), e agora, mais recentemente, pelo E. Supremo Tribunal Federal, em julgamento efetuado sob a sistemática da repercussão geral, no RE nº 695.911, datado de 18/12/2020 (Tema nº 492)

E da análise dos autos, verifica-se que a autora não comprovou, como lhe competia, que a ré anuiu ao pagamento da taxa de conservação e contribuição ao fundo de melhoramento, na qualidade de proprietária do lote 29, da quadra EQ, do loteamento Terras de Santa Cristina.

Ora, a autora, na condição de administradora do loteamento não poderia repassar à ré a obrigação daquilo que esta não anuiu, como o fez, de forma que correto o decreto de improcedência da ação.

(...)

Extrai-se do acórdão que o Tribunal Estadual concluiu que não houve comprovação de que a ré anuiu com o pagamento da taxa de conservação. Portanto, a questão suscitada por MOMENTUM foi devidamente analisada, ainda que de forma sucinta, o que não se confunde com omissão. Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE. PEDIDO PRINCIPAL. FUNDAMENTAÇÃO SUCINTA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. FUNDAMENTOS NÃO ATACADOS. SÚMULA Nº 283/STF. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A fundamentação sucinta, desde que suficiente para embasar a decisão, não acarreta a nulidade do julgado.

2. A ausência de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 211/STJ).
3. A teor da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia, não se admite recurso especial quando a decisão recorrida se assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.
4. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.
(REsp n. 2.037.063/MA, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025 - sem destaque no original)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ERRO MATERIAL. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS COM EFEITOS MODIFICATIVOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que conheceu de agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, ao fundamento de inexistência de negativa de prestação jurisdicional e incidência da Súmula 7 do STJ. II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) existência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material no acórdão embargado; (ii) possibilidade de majoração de honorários sucumbenciais nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os embargos de declaração são cabíveis apenas para sanar vícios internos da decisão judicial, não se prestando à rediscussão do mérito ou à reforma do julgado, salvo nas hipóteses legais.

4. Não se constata a alegada omissão, contradição ou obscuridade, uma vez que o acórdão embargado enfrentou de forma fundamentada todas as teses deduzidas, com base na jurisprudência do STJ e no exame do conjunto probatório.

5. A jurisprudência do STJ reconhece que fundamentação sucinta, mas suficiente, afasta a negativa de prestação jurisdicional (AgInt no AgInt no AREsp 1.647.183/GO, Rel. Ministro Moura Ribeiro, DJe 28/4/2021).

6. A insatisfação da parte com a solução dada à controvérsia não configura omissão, obscuridade ou contradição (AgInt no AREsp 2.263.229/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, DJe 22/5/2024).

7. Não se caracteriza contradição ou obscuridade quando há coerência lógica entre os fundamentos e a conclusão do julgado, ainda que em sentido contrário à tese da parte (AgInt no REsp 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, DJe 28/2/2025).

8. Contudo, verifica-se erro material na parte dispositiva do acórdão embargado, que majorou honorários sucumbenciais com fundamento no art. 85, § 11, do CPC, embora incabível a majoração na espécie, por ausência de condenação em honorários recursais.

IV. DISPOSITIVO

9. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, com efeitos modificativos, apenas para sanar erro material consistente revogação da majoração de honorários sucumbenciais.

(EDcl no AREsp n. 2.196.823/RJ, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025 - sem destaque no original)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. VÍCIOS NO SISTEMA DE AR-CONDICIONADO. DECADÊNCIA. INAPLICABILIDADE DO PRAZO DO ART. 618, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE RISCO À SOLIDEZ E SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE RECEBIMENTO DEFINITIVO DO IMÓVEL. REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em agravo de instrumento, rejeitou a alegação de decadência em ação de resolução contratual. Na origem, o autor adquiriu unidade hoteleira e alegou vícios no sistema de ar-condicionado, postulando a rescisão do compromisso de compra e venda com restituição das importâncias pagas. A recorrente sustentou a ocorrência de decadência com base no prazo de 180 dias, previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, com termo inicial na ciência do vício (21/3/2019), o que implicaria decadência consumada em 18/9/2019, antes do ajuizamento da ação em 12/11/2019. O Tribunal de origem negou provimento ao agravo, assentando a inaplicabilidade do prazo decadencial por inexistir risco à solidez e segurança do edifício e pela ausência de recebimento definitivo do imóvel.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (I) saber se houve violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, configurando omissão, obscuridade e negativa de prestação jurisdicional no acórdão recorrido; e (II) saber se é aplicável o prazo decadencial de 180 dias previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, às ações constitutivas de resolução contratual por vícios no sistema de ar-condicionado de empreendimento hoteleiro.

III. Razões de decidir

3. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC. O Tribunal de origem enfrentou todas as questões suscitadas pela recorrente, pronunciando-se de forma clara e fundamentada sobre a aplicabilidade do art. 618, parágrafo único, do CC, delimitando o alcance da expressão "solidez e segurança" para excluir vícios restritos ao sistema de ar-condicionado e abordando o termo inicial da decadência ao consignar a ausência de recebimento definitivo do imóvel.

4. Os embargos de declaração se revestem de índole particular e fundamentação vinculada, destinando-se ao esclarecimento de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, não possuindo natureza de efeito modificativo. A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte, desde que os fundamentos adotados bastem para justificar a conclusão.

5. Não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, nem fundamentação sucinta com fundamentação deficiente.

6. Quanto à tese de aplicação do prazo decadencial de 180 dias às ações constitutivas por vício construtivo, o acórdão recorrido decidiu pela inaplicabilidade do prazo previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, por não haver risco à solidez e segurança da edificação, destacando que os vícios alegados dizem respeito apenas ao funcionamento do sistema de ar-condicionado, sem impedir a habitação segura.

7. A modificação do entendimento do Tribunal de origem, nos termos pleiteados pela recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos sobre a natureza do negócio jurídico (empreitada versus compra e venda) e as características contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

(REsp n. 1.995.856/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025 - sem destaque no original)

(2) Da violação dos arts. 36-A e 29 da Lei nº 6.766/1979

Argumenta MOMENTUM que, em loteamento de acesso controlado, a administração e a vinculação aos encargos constam do contrato/registro, alcançando adquirentes posteriores. Assim, sendo o loteamento de acesso controlado, os titulares ficam sujeitos à normatização e cotização previstas nos atos constitutivos/contratos, legitimando a administradora para exigir os valores. Sustenta a sub-rogação de obrigações do adquirente, com fulcro no art. 29 da Lei nº 6.766/1979.

Em síntese, afirma que os títulos aquisitivos anteriores e o regulamento transcrito em escritura vinculam a atual proprietária às taxas previstas, por força legal da sucessão de obrigações nas transações de lotes em loteamento.

O Tribunal Estadual delimitou a questão controvertida: verificar a licitude da cobrança de taxa e contribuições a proprietários de lotes situados nos chamados “loteamentos fechados” ou “condomínios de fato”.

Conforme o acórdão recorrido, não se trata de ação de cobrança ajuizada por associação de moradores, mas da própria administradora, com base em contrato de doação, compra e venda e dação em pagamento devidamente registrados, o que afasta a aplicação das teses firmadas pelo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recursos repetitivos (Tema nº 882), e agora pelo Supremo Tribunal Federal, em julgamento efetuado sob a sistemática da repercussão geral, no RE nº 695.911 (Tema nº 492).

Feito tal enquadramento jurídico, o Tribunal Estadual decidiu que (e-STJ fl. 299):

(...)

E da análise dos autos, verifica-se que a autora não comprovou, como lhe competia, que a ré anuiu ao pagamento da taxa de conservação e contribuição ao fundo de melhoramento, na qualidade de proprietária do lote 29, da quadra EQ, do loteamento Terras de Santa Cristina.

Ora, a autora, na condição de administradora do loteamento não poderia repassar à ré a obrigação daquilo que esta não anuiu, como o fez, de forma que correto o decreto de improcedência da ação.

(...)

Rever as conclusões do Tribunal Estadual sobre a existência de provas da ciência encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

Não se trata de questão meramente jurídica, pois as razões recursais se baseiam na existência de cláusulas da Escritura Pública e do Regulamento do Loteamento firmado pelo antecessor, na cadeia sucessória (registrada na matrícula do lote) e não no registro do contrato padrão, o que, pela jurisprudência desta Corte é suficiente para permitir a cobrança. Nesse sentido:

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 n. 1.288.702/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, julgado em 10/3/2016, DJe de 28/3/2016 - sem destaque no original.)

(3) Da violação do art. 205 do CC

Defende MOMENTUM que o prazo prescricional para cobrança das taxas de conservação e contribuições ao fundo de melhoramentos é decenal e não quinquenal porque a cobrança não tem natureza condominial, o que afasta o prazo quinquenal do art. 206, § 5º, I, aplicado pelo acórdão recorrido.

O Tribunal Estadual afastou a alegação da ocorrência da prescrição decenal, afirmando que [...] *em se tratando de cobrança de taxa de manutenção instituída em contrato de dação em pagamento, há que se aplicar o prazo prescricional quinquenal, previsto no parágrafo 5º, inciso I, do artigo 206 do Código Civil.*

O entendimento está em consonância com precedentes desta Corte, a saber:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL. ART. 206, § 5º, I, DO CC. PRECEDENTES.

1. A situação fática delineada pelas instâncias ordinárias legitima a correta aplicação da prescrição à hipótese de execução de título judicial formado para cobrança de taxas de manutenção, afastando a aplicação da Súmula n. 7/STJ, não sendo o caso da incidência da prescrição em decorrência de enriquecimento sem causa, pois "Não há falar em aplicação do prazo prescricional relativo ao enriquecimento sem causa quando a cobrança é feita com base em relação contratual existente entre as partes. Precedente específico desta Terceira Turma: REsp 1422859/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 03/11/2015, DJe 26/11/2015" (AgInt no REsp n. 1.658.538/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 30/8/2019).

2. "Prescreve em 5 (cinco) anos a pretensão de cobrança de despesas de manutenção e conservação de loteamento (art. 206, § 5º, inc. I, do CC/02). Precedentes" (REsp n. 1.996.197/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 12/8/2022).

3. Alegação relativa ao enriquecimento sem causa que não encontra amparo sequer no título judicial, que expressamente consignou que "Não se verifica, in casu, a prescrição levantada pela ré. Conforme será demonstrado na apreciação do mérito do presente recurso, não é aplicável ao caso sub judice a regra contida no artigo 206, §3º, inciso IV do Código Civil por não tratar-se de enriquecimento sem causa por parte da autora".

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 1.971.084/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024.)

(3) Do dissídio jurisprudencial

Em relação ao dissídio jurisprudencial, não houve demonstração da similitude fática entre os dois acórdãos cotejados. No acórdão ora recorrido, conforme grifos feitos por MOMENTUM (e-STJ fl. 366), apontou-se que a cobrança se refere a lote adquirido por contrato de doação com previsão de pagamento da taxa de conservação, e que a pretensão de MOMENTUM se baseia na cadeia condominial e natureza propter rem da obrigação. Já o acórdão indicado como paradigma baseia-se no vínculo estabelecido pelo loteador, em contrato-padrão levado a registro no respectivo cartório, ao qual aderiu o adquirente.

Sem a similitude fática, não se conhece do recurso especial pelo alegado dissídio. A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VÍCIOS DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. REJEIÇÃO. EMBARGOS REJEITADOS.

I. Caso em exame

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que não conheceu de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, no qual se alegara violação aos arts. 833, II, do Código de Processo Civil, e 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.009/1990, bem como dissídio jurisprudencial.

2. A decisão embargada aplicou a Súmula nº 7/STJ, considerando que a pretensão recursal exigia reexame de fatos e provas e que o dissídio jurisprudencial não foi comprovado, por ausência de similitude fática entre os julgados paradigmas e o acórdão recorrido.

3. A parte embargante alegou que a decisão embargada aplicou a Súmula nº 7/STJ sem enfrentar a premissa de que os fatos relevantes seriam incontroversos e já delineados no acórdão recorrido, além de não identificar bens móveis de elevado valor, itens suntuosos ou em duplicidade na residência do executado.

4. Sustentou que a controvérsia no recurso especial limitou-se à qualificação jurídica dos fatos, quanto à correta aplicação do art. 833, II, do Código de Processo Civil, e do art. 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.009/1990, e pleiteou esclarecimento sobre a incidência da Súmula nº 7/STJ.

5. A parte embargada requereu a rejeição dos embargos, alegando ausência de vícios na decisão embargada.

II. Questão em discussão

6. A questão em discussão consiste em saber se a decisão embargada padece de vícios de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, que autorizem a oposição de embargos de declaração.

III. Razões de decidir

7. A decisão embargada examinou todas as questões suscitadas pelas partes de forma fundamentada, ainda que de modo sucinto e em sentido contrário ao interesse da parte embargante.

8. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que não há omissão ou falta de fundamentação quando a decisão judicial analisa suficientemente as questões propostas, mesmo que decida em sentido contrário ao interesse da parte.

9. A aplicação da Súmula nº 7/STJ foi devidamente fundamentada, considerando que a pretensão recursal demandava o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial.

10. A alegação de dissídio jurisprudencial não foi comprovada, pois não houve demonstração de similitude fática entre os casos apontados como paradigmas e o acórdão recorrido, conforme exigido pelos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, e 255, § 1º, do Regimento Interno do STJ.

11. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da causa ou à modificação do julgado, salvo nas hipóteses legais e apenas para a supressão de vícios internos da decisão.

IV. Dispositivo

12. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AREsp n. 2.759.200/SP, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026 - sem destaque no original)

DIREITO PRIVADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CHEQUES PRESCRITOS. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. NÃO INTERRUÇÃO POR NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. OMISSÃO. OBSCURIDADE. CONTRADIÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos a acórdão que conheceu o agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento,

em razão de não conhecimento de matéria constitucional, inexistência de negativa de prestação jurisdicional, incidência das Súmulas n. 7, 5 e 83/STJ, aplicação do prazo quinquenal do art. 206, §5º, I, do Código Civil e ausência de reconhecimento inequívoco para interrupção da prescrição pelo art. 202, VI, do Código Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há nove questões em discussão: (i) saber se há omissão e obscuridade quanto ao caráter reflexo da eventual ofensa constitucional e à aplicação do Tema 424/STF; (ii) saber se há omissão quanto à incidência da Súmula n. 126 do STF; (iii) saber se deve ser afastada a Súmula n. 7/STJ no exame do alegado cerceamento de defesa por indeferimento de prova oral; (iv) saber se a definição do prazo prescricional aplicável é matéria exclusivamente de direito, sem necessidade de reexame probatório; (v) saber se houve omissão quanto ao dissídio jurisprudencial e ao cotejo analítico pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal; (vi) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação aos arts. 489, §1º, do Código de Processo Civil e 93, IX, da Constituição Federal; (vii) saber se há contradição sobre a necessidade de interpretar cláusulas contratuais e sobre a aplicação da Súmula n. 83/STJ; (viii) saber se houve omissão quanto à interrupção da prescrição por notificação extrajudicial; e (ix) saber se é cabível a multa do art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material existentes no julgado.

4. Não se verifica omissão ou obscuridade quanto à matéria constitucional, pois o acórdão assentou a impossibilidade de conhecimento direto em recurso especial e a apreciação apenas reflexa quando indispensável à solução de questão federal.

5. Não ocorreu omissão quanto à Súmula n. 126 do STF, porque o julgado delimitou o objeto cognoscível do especial e afastou o debate constitucional direto, ainda sem referência nominal à súmula.

6. Incide a Súmula n. 7/STJ para obstar o reexame de fatos e provas quanto ao alegado cerceamento de defesa por indeferimento de prova oral, mantido o julgamento antecipado pela suficiência da prova documental.

7. Não há omissão sobre o prazo prescricional, fixado como quinquenal nos termos do art. 206, §5º, I, do Código Civil; a alteração do enquadramento demandaria reexame das premissas fáticas, vedado pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

8. Não subsiste omissão sobre a interrupção da prescrição por notificação extrajudicial, ausente reconhecimento inequívoco do direito pelo devedor, sendo inviável revolvimento probatório, à luz da Súmula n. 7/STJ.

9. Aplica-se a Súmula n. 83/STJ ao dissídio jurisprudencial, ante a deficiência do cotejo analítico e a ausência de similitude fática, estando o acórdão recorrido em sintonia com a jurisprudência desta Corte.

10. Inexiste contradição entre fundamentos e conclusão quanto à qualificação da pretensão como cobrança de dívida líquida de instrumento particular e aos óbices sumulares incidentes.

11. A multa do art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil não é cabível, diante da ausência de intuito protelatório na oposição dos embargos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: "1. Inexiste omissão e obscuridade sobre a matéria constitucional quando o acórdão afasta o conhecimento direto e admite apenas apreciação reflexa indispensável à questão federal.

2. Não há omissão quanto à Súmula n. 126 do STF se o julgado delimita o objeto cognoscível do especial e enfrenta as questões infraconstitucionais. 3. Inexiste contradição ou obscuridade no afastamento do cerceamento de defesa quando mantidos o indeferimento de prova oral e o julgamento antecipado sob óbice de reexame probatório. 4. Não há omissão sobre o prazo prescricional quando aplicado o art. 206, §5º, I, do Código Civil, sendo inviável a alteração do enquadramento sem reexame de fatos. 5. Inexiste omissão sobre a interrupção da prescrição quando ausente reconhecimento inequívoco do direito pelo devedor e inviável o revolvimento probatório. 6. Não cabe acolher dissídio quando há deficiência de cotejo analítico e ausência de similitude fática. 7. É incabível a multa do art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil sem demonstração de intuito protelatório."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, §1º, 1.022 e 1.026, §2º; CC, arts. 202, VI e 206, §5º, I; CF, arts. 93, IX e 105, III.

Jurisprudência relevante citada:

(EDcl no AREsp n. 2.373.374/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 11/5/2026, DJEN de 14/5/2026.)

Ante o exposto, conheço do agravo em recurso especial para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, negar-lhe provimento.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de NAYARA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.138.590 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0505896-4

Número de Origem:
10020757820248260058

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO : VALNEI APARECIDO DE SOUSA REIS JUNIOR - SP359630

AGRAVADO : NAYARA REGINA DOS SANTOS SOUZA

ADVOGADO : TARCISIO BUENO CAMARGO - SP346386

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026