SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2069400 - DF (2023/0146984-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	SIRLEI BARROS ROCHA
ADVOGADA	:	LUDMILLA BARROS ROCHA - DF059587
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO PRIVE LAGO NORTE I - ETAPA 3
ADVOGADA	:	JULIANA ZAPPALÁ PORCARO BISOL - DF013801

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXIGIBILIDADE DE CONTRIBUIÇÕES EM CONDOMÍNIO IRREGULAR/ASSOCIAÇÕES DE MORADORES. CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de origem que confirmou a legitimidade ativa do ente condominial de fato para cobrança e afastou a aplicação dos Temas 882/STJ e 492/STF, com admissão do recurso especial na origem.
2. A controvérsia envolve ação de cobrança de contribuições condominiais, fundada na assembleia realizada em 14/5/2016, em empreendimento irregular organizado como condomínio.
3. O Juízo de primeiro grau decidiu com fundamentos posteriormente incorporados pelo acórdão, consignando a base deliberativa de 14/5/2016.
4. A Corte de origem reconheceu a inexistência de negativa de prestação jurisdicional, a legitimidade ativa do ente condominial de fato e a possibilidade de cobrança independentemente de adesão expressa, distinguindo os Temas 882/STJ e 492/STF.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) saber se há legitimidade ativa à luz dos arts. 17, 330, II e III, e 485, VI, do CPC, diante da anulação da assembleia de 5/4/2008 e da realização de nova assembleia em 14/5/2016; e (iii) saber se as contribuições são exigíveis à luz do Tema n. 882/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, pois o acórdão recorrido apreciou, de forma fundamentada, a legitimidade ativa, os efeitos

Documento eletrônico VDA61051961 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/10/2026 15:42:56
Publicação no DJEN/CNJ de 22/10/2026. Código de Controle do Documento: 57b39002-5d17-4da3-92fe-e802e83cbd39

da nulidade anterior e a incidência dos Temas 882/STJ e 492/STF.
7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à pretensão de afastar a legitimidade ativa, porque a revisão do alcance dos efeitos da anulação da assembleia de 2008 sobre a de 2016 exigiria o reexame do acervo fático-probatório.
8. Aplica-se o Tema n. 882/STJ, afastando-se a premissa jurídica de adesão tácita por posse, ciência ou fruição de serviços, e determinando-se o retorno dos autos para que o Tribunal de origem reaprecie a exigibilidade das contribuições à luz da necessidade de anuência expressa e do regime temporal pertinente.

IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido enfrenta os pontos controvertidos e fundamenta a distinção quanto aos Temas 882/STJ e 492/STF. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a modificação da conclusão sobre legitimidade ativa demanda o reexame do acervo fático-probatório. 3. Aplica-se o Tema n. 882 do STJ, afastando a presunção de adesão por posse, ciência ou fruição de serviços, impondo-se a reapreciação da exigibilidade das contribuições conforme a necessidade de anuência expressa e o regime temporal aplicável."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 17, 330, II e III, 485, VI, 489, § 1º, IV, e 1.022; Lei n. 6.766/1979, art. 36-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.223.844/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.221.389/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026; STJ, REsp n. 1.968.030/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/5/2026. STJ, Súmula n. 7.

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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA61051961 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/10/2026 15:42:56
Publicação no DJEN/CNJ de 22/10/2026. Código de Controle do Documento: 57b39002-5d17-4da3-92fe-e802e83cbd39

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2069400 - DF (2023/0146984-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	SIRLEI BARROS ROCHA
ADVOGADA	:	LUDMILLA BARROS ROCHA - DF059587
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO PRIVE LAGO NORTE I - ETAPA 3
ADVOGADA	:	JULIANA ZAPPALÁ PORCARO BISOL - DF013801

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXIGIBILIDADE DE CONTRIBUIÇÕES EM CONDOMÍNIO IRREGULAR/ASSOCIAÇÕES DE MORADORES. CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de origem que confirmou a legitimidade ativa do ente condominial de fato para cobrança e afastou a aplicação dos Temas 882/STJ e 492/STF, com admissão do recurso especial na origem.
2. A controvérsia envolve ação de cobrança de contribuições condominiais, fundada na assembleia realizada em 14/5/2016, em empreendimento irregular organizado como condomínio.
3. O Juízo de primeiro grau decidiu com fundamentos posteriormente incorporados pelo acórdão, consignando a base deliberativa de 14/5/2016.
4. A Corte de origem reconheceu a inexistência de negativa de prestação jurisdicional, a legitimidade ativa do ente condominial de fato e a possibilidade de cobrança independentemente de adesão expressa, distinguindo os Temas 882/STJ e 492/STF.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) saber se há legitimidade ativa à luz dos arts. 17, 330, II e III, e 485, VI, do CPC, diante da anulação da assembleia de 5/4/2008 e da realização de nova assembleia em 14/5/2016; e (iii) saber se as contribuições são exigíveis à luz do Tema n. 882/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, pois o acórdão recorrido apreciou, de forma fundamentada, a legitimidade ativa, os efeitos da nulidade anterior e a incidência dos Temas 882/STJ e 492/STF.

Documento eletrônico VDA60054132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 19:38:52
Código de Controle do Documento: bd7cc720-97ee-4235-8d40-81dba8c834b0

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à pretensão de afastar a legitimidade ativa, porque a revisão do alcance dos efeitos da anulação da assembleia de 2008 sobre a de 2016 exigiria o reexame do acervo fático-probatório.
8. Aplica-se o Tema n. 882/STJ, afastando-se a premissa jurídica de adesão tácita por posse, ciência ou fruição de serviços, e determinando-se o retorno dos autos para que o Tribunal de origem reaprecie a exigibilidade das contribuições à luz da necessidade de anuência expressa e do regime temporal pertinente.

IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido enfrenta os pontos controvertidos e fundamenta a distinção quanto aos Temas 882/STJ e 492/STF. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a modificação da conclusão sobre legitimidade ativa demanda o reexame do acervo fático-probatório. 3. Aplica-se o Tema n. 882 do STJ, afastando a presunção de adesão por posse, ciência ou fruição de serviços, impondo-se a reapreciação da exigibilidade das contribuições conforme a necessidade de anuência expressa e o regime temporal aplicável."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 17, 330, II e III, 485, VI, 489, § 1º, IV, e 1.022; Lei n. 6.766/1979, art. 36-A.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.223.844/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.221.389/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026; STJ, REsp n. 1.968.030/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/5/2026. STJ, Súmula n. 7.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SIRLEI BARROS ROCHA, 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 de contribuições condominiais/associativas.

O julgado foi assim ementado (fls. 629-630):

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO IRREGULAR. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE ATIVA. REJEIÇÃO. MÉRITO. DENOMINAÇÃO DE ASSOCIAÇÃO OU CONDOMÍNIO. IRRELEVÂNCIA. NATUREZA DA ATIVIDADE DESENVOLVIDA. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. POSSUIDOR DE UNIDADE IMOBILIÁRIA INSERIDA NO LOTEAMENTO. SERVIÇOS PRESTADOS EM BENEFÍCIO DE TODOS OS MORADORES. DEVER DOS COMPOSSUIDORES EM CONTRIBUIR COM AS DESPESAS COMUNS. ANÁLISE DO TEMA 882 DO

Documento eletrônico VDA60054132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 19:38:52
Código de Controle do Documento: bd7cc720-97ee-4235-8d40-81dba8c834b0

STJ E 492 DO STF. INAPLICABILIDADE. LEI Nº 13.465/2017. ASSOCIAÇÃO ORGANIZADA EM FUNÇÃO DA SOLIDARIEDADE DE INTERESSES COLETIVOS DOS PROPRIETÁRIOS. VINCULAÇÃO. OCORRÊNCIA. PAGAMENTOS DEVIDOS. RECURSO CONHECIDO, PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA REJEITADA E, NO MÉRITO, DESPROVIDO. 1. A discussão pertinente à regularidade de constituição do condomínio, constituído em área não regularizada, não é tema afeto à legitimidade para figurar no polo ativo da ação de cobrança, mas sim, tema associado ao mérito, e como tal será enfrentado. Preliminar de ilegitimidade ativa rejeitada. 2. Consoante reiterada jurisprudência desta Corte, para se aferir a condição de condomínio, basta que se demonstre a natureza da atividade exercida pelo ente e a sua efetiva destinação, mostrando-se irrelevante a denominação conferida, se associação de moradores ou condomínio, ou o fato de se tratar de condomínio regular ou irregular. 3. Nesse contexto, todo adquirente ou residente em imóvel situado em condomínio irregular tem a obrigação de concorrer, efetivamente, para o custeio das atividades desenvolvidas pelo ente, voltadas para administração das áreas comuns e à disponibilização de serviços destinados e/ou utilizados pelos ocupantes das unidades autônomas. 4. A situação fática discutida nos REsps 1.280.871/SP e 1.439.163/SP, submetidos à sistemática dos recursos repetitivos, restando assentado "que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram", não se aplica ao caso em apreço, uma vez apurado que a ré apelante adquiriu fração ideal ciente da organização condominial e dos serviços prestados, devendo-se privilegiar a boa-fé objetiva e a vedação de comportamentos contraditórios. 5. "Considerada a peculiaridade fundiária do Distrito Federal, se faz a distinção, não se aplicando os Temas 492, do STF e 822, do STJ, para que, independentemente da denominação utilizada- condomínio ou associação-, se este promove à manutenção de áreas comuns do imóvel, no interesse dos moradores, com a estipulação das taxas em convenção ou assembleia, mostra-se legítima a respectiva cobrança das despesas condominiais, mesmo antes do advento da Lei 13.465/2017, porquanto a participação dos adquirentes nas despesas para manutenção e busca de regularização dos condomínios de fato não tem relação com o vínculo associativo, mas com os gastos que aproveitam e facilitam a vida dos moradores e valorizam seus imóveis (Acórdão 1205415, 07269097320178070001, Relator: LEILA ARLANCH, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 2/10/2019, publicado no DJE: 14/10/2019. Unânime)". 6. Consoante o art. 36-A da Lei nº 6.766/1979, acrescentado pela Lei nº 13.465/2017, as atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. A administração de imóveis na forma retro definida sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos, cotizando-se para suportar a consecução dos seus objetivos. 7. Dessa forma, o fato de a apelante ser possuidora de fração ideal inserida na área submetida à administração da associação apelada, é suficiente para obrigá-la a arcar com o pagamento das despesas comuns previstas, também sob pena de enriquecimento indevido, já que as atividades são desenvolvidas pela associação em

Documento eletrônico VDA60054132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 19:38:52
Código de Controle do Documento: bd7cc720-97ee-4235-8d40-81dba8c834b0

benefício dos moradores. 8. RECURSO CONHECIDO, PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA REJEITADA E, NO MÉRITO, DESPROVIDO.

Opostos embargos de declaração que foram rejeitados.

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

a) 1.022, do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido teria permanecido omisso sobre a anulação do condomínio, a extensão dos efeitos sobre "atos posteriores", a suposta "revalidação" por nova assembleia e a apontada contradição entre julgados da mesma Turma, reputando não enfrentados pontos capazes de infirmar a conclusão adotada;

b) 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil, já que a decisão teria deixado de enfrentar argumentos específicos sobre a impossibilidade de convalidação por assembleia, a alegada ilegitimidade ativa e a incidência dos Temas 882/STJ e 492/STF, configurando falta de fundamentação adequada;

c) 17, do Código de Processo Civil, pois sustenta que o autor careceria de interesse e legitimidade em razão da anulação judicial da assembleia de constituição do condomínio e dos atos subsequentes;

d) 330, II e III, do Código de Processo Civil, porquanto a inicial deveria ser indeferida em razão de parte manifestamente ilegítima e de ausência de interesse processual; e

e) 485, VI, do Código de Processo Civil, visto que deveria ter sido reconhecida a ausência de legitimidade ou de interesse processual do autor após a anulação do condomínio.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que seriam inaplicáveis os Temas 882/STJ e 492/STF e ao reconhecer a legitimidade ativa do ente condominial de fato para cobrar as contribuições, divergiu do entendimento

Documento eletrônico VDA60054132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 19:38:52
Código de Controle do Documento: bd7cc720-97ee-4235-8d40-81dba8c834b0

firmado no REsp 1.280.871/SP (Tema 882), segundo o qual "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (fls. 731-737).

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão recorrido por negativa de prestação jurisdicional e se determine ao Tribunal de origem que se pronuncie, de forma expressa, sobre a anulação do condomínio, os efeitos sobre atos subsequentes e a alegada contradição entre julgados; requer ainda o provimento para que se reconheça a ilegitimidade ativa do recorrido e se julgue improcedente a ação de cobrança, com a aplicação da tese do Tema 882/STJ.

Contrarrazões às fls. 841-864.

O recurso especial foi admitido (fl. 941).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia recursal compreende três questões distintas: a alegada negativa de prestação jurisdicional; a legitimidade ativa do recorrido diante da anulação da assembleia de 5/4/2008 e da realização de nova assembleia em 14/5/2016; e a exigibilidade das contribuições à luz do Tema n. 882/STJ.

I - Negativa de prestação jurisdicional

Não se verifica violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC.

O Tribunal de origem enfrentou a questão relativa à legitimidade ativa e aos efeitos da anterior declaração de nulidade.

Ao incorporar os fundamentos da sentença, registrou que a presente ação de cobrança não estava fundada na assembleia de 5/4/2008 declarada nula, mas na reunião realizada em 14/5/2016, não constando dos autos, segundo a moldura

Documento eletrônico VDA60054132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 19:38:52
Código de Controle do Documento: bd7cc720-97ee-4235-8d40-81dba8c834b0

estabelecida pelo acórdão, que essa assembleia posterior tivesse sido judicialmente desconstituída.

A Corte local também examinou a natureza jurídica do ente recorrido, a condição da recorrente como possuidora de fração ideal situada no empreendimento e a incidência dos Temas n. 882/STJ e 492/STF, concluindo, fundamentadamente, pela existência de distinção.

A circunstância de o Tribunal não ter acolhido a interpretação defendida pela recorrente acerca da extensão da sentença anulatória não caracteriza omissão.

Do mesmo modo, a existência de julgamento diverso em outro processo não impunha ao colegiado a adoção da mesma solução, desde que as questões determinantes da lide fossem fundamentadamente apreciadas.

Não há, portanto, negativa de prestação jurisdicional.

II - Legitimidade ativa — arts. 17, 330, II e III, e 485, VI, do CPC

O acórdão recorrido assentou que o pedido formulado na ação de cobrança se apoia na assembleia realizada em 14/5/2016, e não naquela de 5/4/2008 declarada nula, registrando não haver notícia de pronunciamento judicial que tenha desconstituído o ato posterior.

A pretensão da recorrente de estender necessariamente os efeitos da sentença anulatória à assembleia de 2016 pressupõe redefinir a natureza desse ato, o alcance objetivo da decisão proferida nos processos anteriores e a relação entre as deliberações assembleares, providência que demandaria nova incursão no conjunto fático-probatório.

A propósito: REsp n. 2.223.844/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 8/5/2026

Assim, não conheço do recurso especial quanto à alegada violação dos arts. 17, 330, II e III, e 485, VI, do CPC, pois a alteração da conclusão acerca da

Documento eletrônico VDA60054132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 19:38:52
Código de Controle do Documento: bd7cc720-97ee-4235-8d40-81dba8c834b0

legitimidade ativa, nas circunstâncias delineadas pelo acórdão recorrido, pressuporia o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula n. 7/STJ.

III - Exigibilidade das contribuições e Tema n. 882/STJ

A controvérsia aqui é distinta daquela examinada no tópico precedente.

Não se pretende, neste momento, reexaminar documentos para definir se a recorrente assinou determinado instrumento, mas verificar se as premissas expressamente estabelecidas pelo acórdão recorrido são, em direito, suficientes para afastar a orientação vinculante da Segunda Seção.

No julgamento dos REsps n. 1.280.871/SP e 1.439.163/SP, submetidos ao rito dos recursos repetitivos, a Segunda Seção fixou, no Tema n. 882/STJ, a tese de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

A orientação não admite que a mera utilização ou disponibilização dos serviços seja transformada, por presunção, em adesão tácita ao vínculo associativo.

No caso dos autos, o Tribunal de origem não assentou a existência de anuência contratual expressa da recorrente.

Registrou que ela adquiriu os direitos possessórios quando a área já se organizava como condomínio e que possuía ciência dos serviços prestados pela administração, reputando essas circunstâncias suficientes para realizar o *distinguishing*.

Afirmou também que, após a Lei n. 13.465/2017, a cobrança seria possível independentemente da adesão do morador, em razão do art. 36-A da Lei n. 6.766/1979.

Essa premissa jurídica não corresponde à orientação atual desta Corte.

Documento eletrônico VDA60054132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 19:38:52
Código de Controle do Documento: bd7cc720-97ee-4235-8d40-81dba8c834b0

A Quarta Turma, no REsp n. 2.004.836/DF (de minha relatoria, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026), reputou legítima a cobrança porque havia anuência contratual expressa, circunstância considerada suficiente para distinguir os Temas n. 882/STJ e 492/STF.

Ademais, em sentido complementar, no REsp n. 2.249.304/DF (de minha relatoria, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026), esta Quarta Turma decidiu, por unanimidade, que a taxa de manutenção não pode ser imposta a possuidor não associado sem adesão expressa, não sendo suficiente a invocação de aceitação tácita ou de enriquecimento sem causa.

A orientação foi reafirmada no AgInt nos EDcl no REsp n. 2.221.389/SP (relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 30/7/2026), no sentido de que o titular preexistente deve aderir ao ato constitutivo, ao passo que, para o novo adquirente, deve ser observada a publicidade registral da obrigação, conforme o regime jurídico aplicável.

Registre-se ainda que há correspondência na Terceira Turma.

No REsp n. 1.968.030/DF (relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/5/2026, DJEN de 25/5/2026), a cobrança em condomínio irregular foi mantida precisamente porque o acórdão recorrido havia reconhecido anuência contratual expressa do adquirente, circunstância que afastava os Temas n. 882/STJ e 492/STF.

Não se desconhece que a Terceira Turma, nos REsps n. 2.053.466/DF e 2.223.844/DF, em casos envolvendo condomínios irregulares do Distrito Federal, reputou inviável, à luz da Súmula n. 7/STJ, rever o *distinguishing* estabelecido pelas instâncias ordinárias.

Todavia, a questão ora apreciada não exige afirmar, em substituição à instância ordinária, se houve ou não adesão expressa.

Documento eletrônico VDA60054132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 19:38:52
Código de Controle do Documento: bd7cc720-97ee-4235-8d40-81dba8c834b0

O que se afasta é a premissa jurídica, expressamente adotada pelo acórdão recorrido, de que a simples condição de possuidora, a ciência dos serviços prestados, a fruição das vantagens comuns ou a previsão no estatuto elaborado pela entidade seriam suficientes, independentemente de adesão, para constituir a obrigação.

A constatação da existência, ou não, de manifestação expressa da recorrente — e, quanto às parcelas submetidas ao regime posterior à Lei n. 13.465/2017, dos pressupostos exigidos pela legislação e pela jurisprudência — compete às instâncias ordinárias, soberanas no exame da prova.

Dessa forma, o acórdão recorrido deve ser parcialmente desconstituído para que o Tribunal de origem reaprecie a exigibilidade das contribuições sem presumir a adesão a partir da mera posse, ciência ou fruição dos serviços, observando o Tema n. 882/STJ e a jurisprudência atual desta Corte.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe parcial provimento para afastar a premissa jurídica de que a mera condição de possuidora da fração ideal, a ciência ou fruição dos serviços prestados pelo ente recorrido e a previsão estatutária, independentemente de manifestação de vontade, sejam suficientes para constituir a obrigação de pagamento, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento do capítulo relativo à exigibilidade das contribuições, observados o Tema n. 882/STJ e os critérios estabelecidos pela jurisprudência desta Corte quanto à necessidade de adesão e ao regime temporal pertinente.**

É o voto.

Documento eletrônico VDA60054132 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 19:38:52
Código de Controle do Documento: bd7cc720-97ee-4235-8d40-81dba8c834b0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.069.400 / DF

Número Registro: 2023/0146984-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07361650620188070001 7361650620188070001

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SIRLEI BARROS ROCHA
ADVOGADA	: LUDMILLA BARROS ROCHA - DF059587
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO PRIVE LAGO NORTE I - ETAPA 3
ADVOGADA	: JULIANA ZAPPALÁ PORCARO BISOL - DF013801

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61045638 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:37:33
Código de Controle do Documento: b9b5bb37-7c24-4015-80ae-45761f1d4f27