SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2160189 - SP (2024/0278434-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	ANDRE LUIZ ALVES DE ALMEIDA
ADVOGADO	:	MARIO MARCIO COVACEVICK - SP246476
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DE IMOVEIS RIVIERA NAUTICA
ADVOGADA	:	MARIANA MARTINS PEREIRA - SP423223

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS ASSOCIATIVAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ANUÊNCIA CONTRATUAL. CLÁUSULA EXPRESSA. TEMA N. 882 DO STJ. DÉBITO DE NATUREZA PESSOAL. ATO ILÍCITO E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial buscando a reforma de acórdão que manteve a procedência de ação de cobrança de taxas associativas de loteamento, fundada em anuência contratual. O objetivo recursal é definir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional e ausência de enfrentamento de argumentos essenciais; (ii) há inexigibilidade das contribuições por inexistência de relação jurídica; (iii) são indevidas as cobranças por inexistência de ato ilícito e enriquecimento sem causa; e (iv) há dissídio jurisprudencial.

2. Não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem enfrentou as questões suscitadas, ainda que de forma desfavorável ao recorrente, especialmente quanto à irrelevância da falta de identificação formal da associação e da qualidade da posse do imóvel.

3. Alegada inexistência de relação jurídica e inexigibilidade das contribuições, bem como ausência de ato ilícito e enriquecimento sem

Documento eletrônico VDA51825145 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 10:03:31
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: c13b1f42-c73b-4702-87fe-d66aa00cdf6d

causa, foram devidamente rechaçadas pelo Tribunal estadual com base na expressa anuência contratual do recorrente à cotização e na natureza pessoal da obrigação.

4. O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior (Tema 882).

5. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA51825145 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 10:03:31
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: c13b1f42-c73b-4702-87fe-d66aa00cdf6d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2160189 - SP (2024/0278434-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	ANDRE LUIZ ALVES DE ALMEIDA
ADVOGADO	:	MARIO MARCIO COVACEVICK - SP246476
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DE IMOVEIS RIVIERA NAUTICA
ADVOGADA	:	MARIANA MARTINS PEREIRA - SP423223

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS ASSOCIATIVAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ANUÊNCIA CONTRATUAL. CLÁUSULA EXPRESSA. TEMA N. 882 DO STJ. DÉBITO DE NATUREZA PESSOAL. ATO ILÍCITO E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial buscando a reforma de acórdão que manteve a procedência de ação de cobrança de taxas associativas de loteamento, fundada em anuência contratual. O objetivo recursal é definir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional e ausência de enfrentamento de argumentos essenciais; (ii) há inexigibilidade das contribuições por inexistência de relação jurídica; (iii) são indevidas as cobranças por inexistência de ato ilícito e enriquecimento sem causa; e (iv) há dissídio jurisprudencial.

2. Não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem enfrentou as questões suscitadas, ainda que de forma desfavorável ao recorrente, especialmente quanto à irrelevância da falta de identificação formal da associação e da qualidade da posse do imóvel.

3. Alegada inexistência de relação jurídica e inexigibilidade das contribuições, bem como ausência de ato ilícito e enriquecimento sem

Documento eletrônico VDA51563090 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:57
Código de Controle do Documento: b584dacb-216c-4407-ac52-d1b65c1cf34c

causa, foram devidamente rechaçadas pelo Tribunal estadual com base na expressa anuência contratual do recorrente à cotização e na natureza pessoal da obrigação.

4. O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior (Tema 882).

5. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ANDRÉ LUIZ ALVES DE ALMEIDA (ANDRE) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria da Desembargadora Maria do Carmo Honório, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÃO CRIADA POR ASSOCIAÇÃO PARA MEDIDAS ESPECIAIS DE SEGURANÇA PARA MORADORES DO LOTEAMENTO. PROVA DE ANUÊNCIA DO ADQUIRENTE DE IMÓVEL NO LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO. CONTRATO ESCRITO. TEMA 882 DO STJ E 492 DO STF. PRECEDENTE. NATUREZA PESSOAL DO DÉBITO PERSEGUIDO PELA ASSOCIAÇÃO. RECONHECIMENTO. PRECEDENTE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. 1. As contribuições criadas por Associações obrigam os que a elas anuíram. 2. As contribuições criadas por Associação ostentam natureza de dívida fundada em direito pessoal, oriunda do ato associativo ou de concordância com a despesa, não possuindo vinculação com o bem.* (e-STJ, fl. 145)

Nas razões de seu apelo nobre (e-STJ, fls. 151-162) interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ANDRÉ apontou (**1**) negativa de prestação jurisdicional e ausência de enfrentamento de argumentos essenciais, com infringência aos arts. 371 e 489, § 1º, IV, do CPC; (**2**) inexistência de relação jurídica entre as partes e inexigibilidade das contribuições, com violação dos arts. 485, VI, e 330, I, do CPC; (**3**) inexistência de ato ilícito e de enriquecimento sem causa, com indicação dos arts. 186, 927 e 884 do Código Civil, sob o argumento de que nunca usufruiu do imóvel e nunca se associou.

Houve apresentação de contrarrazões por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS RIVIERA NÁUTICA (ASSOCIAÇÃO) defendendo a inadmissibilidade por ausência de pré-questionamento e incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça; no mérito, sustentou a anuência contratual expressa do recorrente, a irrelevância da alegada falta de posse e a legitimidade da cobrança, requerendo a manutenção do acórdão e a majoração dos honorários (e-STJ, fls. 166 /171).

Documento eletrônico VDA51563090 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:57
Código de Controle do Documento: b584dacb-216c-4407-ac52-d1b65c1cf34c

É o relatório.

VOTO

Da contextualização fática

Na origem, o caso cuida de ação de cobrança proposta por ASSOCIAÇÃO em face de ANDRÉ para exigir contribuições de manutenção relativas a loteamento imobiliário, no valor de R$ 8.388,54 (oito mil, trezentos e oitenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos), com correção e juros, fundamentada em compromisso particular de compra e venda que, em cláusula expressa, prevê a obrigação do comprador de contribuir com a associação de moradores do Riviera Náutica, em quantia anual não superior a 40 UFIRs, para medidas especiais de segurança do loteamento.

O Juízo de primeira instância julgou procedente o pedido, reconhecendo a anuência contratual do requerido com a cotização associativa e aplicando a tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 492.

ANDRÉ apelou, sustentando nunca ter tomado posse do imóvel; ter sido executado pela imobiliária por inadimplência de parcelas e ter tentado rescindir o contrato de aquisição sem êxito; e nunca ter se associado formalmente à entidade, conforme previsão de ata que exige preenchimento de ficha de inscrição.

O TJSP negou provimento à apelação, afirmando haver prova de anuência com a cobrança no contrato de compra e venda (cláusula décima, parágrafo quarto), ressaltando que a falta de indicação do nome e CNPJ da associação não invalida a manifestação de vontade; aplicou o Tema 882 do Superior Tribunal de Justiça e, em interpretação a *contrario sensu* do Tema 492 do Supremo Tribunal Federal, reconheceu a constitucionalidade da cobrança diante da adesão de ANDRÉ; por fim, assentou a natureza pessoal da dívida, independente de vinculação com o bem ou da qualidade da posse, citando precedente do Superior Tribunal de Justiça.

Contra esse acórdão foi interposto o presente recurso especial.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de argumentos essenciais, em violação dos arts. 371 e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, considerados os pontos sobre a exigência de associação formal e a ausência de posse do imóvel; (ii) há inexigibilidade das contribuições por inexistência de relação jurídica, à luz dos arts. 485, VI, e 330, I, do Código de Processo Civil, diante da alegada falta de adesão formal e da não identificação da associação no contrato; e (iii) são indevidas as cobranças por inexistência de ato ilícito e enriquecimento sem causa, nos termos dos arts. 186, 927 e 884 do Código Civil.

Documento eletrônico VDA51563090 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:57
Código de Controle do Documento: b584dacb-216c-4407-ac52-d1b65c1cf34c

(1) Da alegação de negativa de prestação jurisdicional

Em seu apelo nobre, ANDRÉ sustenta que o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao não enfrentar argumentos essenciais relacionados a exigência de associação formal e a alegada ausência de posse do imóvel. Afirma que a omissão do TJSP em analisar exaustivamente essas questões implicaria em violação dos arts. 371 e 489, § 1º, IV, do CPC.

No entanto, uma análise detida do acórdão proferido pelo Tribunal estadual revela que as questões foram devidamente abordadas, ainda que o resultado não tenha sido favorável aos interesses do recorrente.

Com efeito, o TJSP, ao negar provimento à apelação de ANDRÉ, expressamente se manifestou sobre a alegada ausência de indicação do nome e CNPJ da associação e sobre a questão da posse do imóvel.

Confira-se:

> *A prova presente no caderno processual revela, portanto, que o demandado, ao ter ciência da futura constituição da Associação, assumiu a obrigação de contribuir para o custeio do ente coletivo quando devido. Apesar do exposto nas razões recursais, a falta de indicação precisa do nome da entidade e de seu CNPJ é irrelevante, pois, além de não interferir no aspecto substancial da manifestação de vontade exarada livremente, o réu teve ciência de todos os dados posteriormente.* (e-STJ, fl. 147)

Adicionalmente, o acórdão enfatizou a natureza da obrigação discutida:

> *Por fim, a relação jurídica estabelecida entre as partes é de natureza pessoal, sem qualquer vinculação ao imóvel, razão pela qual é irrelevante a qualidade da posse do demandado.* (e-STJ, fl. 148)

Percebe-se, assim, que o TJSP não se furtou a examinar as teses levantadas por ANDRÉ. O fato de o resultado da análise não ter sido o desejado pela parte não configura, por si só, negativa de prestação jurisdicional ou omissão. O julgador não está obrigado a rebater todos os argumentos das partes, desde que apresente fundamentação suficiente para sustentar sua decisão.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. MULTA COMINATÓRIA. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. EXECUÇÃO PARCIAL DO ENCARGO. VALOR FINAL DA PENALIDADE. DESPROPORCIONALIDADE. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

Documento eletrônico VDA51563090 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:57
Código de Controle do Documento: b584dacb-216c-4407-ac52-d1b65c1cf34c

1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.
2. Registre-se, ao ensejo, que "o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes" (AgInt no AREsp n. 1.852.071/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023).
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é iterativa no sentido de que a decisão que comina as astreintes não preclui nem faz coisa julgada material. Assim, é possível a modificação do valor dessa sanção até mesmo de ofício, a qualquer tempo, inclusive na fase de execução, quando irrisória ou exorbitante.
4. Ademais, é cabível a modificação do valor da penalidade quando demonstrado o cumprimento parcial superveniente da obrigação.
5. Modificar o entendimento do Tribunal local, para concluir não ser cabível a redução da multa cominatória, é providência que demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável na seara extraordinária, devido ao óbice previsto no verbete n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.
6. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.233.172/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023)

Desse modo, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o acórdão recorrido enfrentou os pontos suscitados por ANDRÉ, apresentando os fundamentos que o levaram à conclusão desfavorável à sua pretensão.

A insurgência de ANDRÉ, neste ponto, manifesta mero inconformismo com o mérito da decisão, o que não se coaduna com os vícios de omissão, contradição ou obscuridade que caracterizam a violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

(2) Da alegação de violação dos arts. 485, VI, e 330, I, do CPC, e arts. 186, 927 e 884 do Código Civil

ANDRÉ argumenta, nas razões de seu recurso, a inexistência de relação jurídica entre as partes e, por conseguinte, a inexigibilidade das contribuições associativas, bem como a ausência de ato ilícito e enriquecimento sem causa que

Documento eletrônico VDA51563090 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:57
Código de Controle do Documento: b584dacb-216c-4407-ac52-d1b65c1cf34c

justificassem a cobrança. Fundamenta sua irresignação na alegada falta de adesão formal à associação e na não identificação da entidade no contrato de compra e venda, além de reafirmar nunca ter usufruído do imóvel.

Sobre isso, o TJSP analisou pormenorizadamente essas questões e concluiu pela legitimidade da cobrança. O cerne da controvérsia reside na Cláusula Décima, Parágrafo Quarto do compromisso particular de compra e venda do imóvel, que estabelece:

> *O promissário comprador se compromete a contribuir, para a associação dos moradores do Riviera Náutica que vier a se constituir com a importância anual, não superior a 40 (quarenta) UFIRs ou, índice que venha a substitui la, para fim exclusivo de manter medidas especiais de segurança para moradores do loteamento.* (e-STJ, fl. 79)

O Tribunal estadual interpretou essa cláusula como uma expressa anuência contratual de ANDRÉ em relação a obrigação de contribuir com a associação. Conforme se depreende do acórdão:

> *A prova presente no caderno processual revela, portanto, que o demandado, ao ter ciência da futura constituição da Associação, assumiu a obrigação de contribuir para o custeio do ente coletivo quando devido.*(e-STJ, fl. 147)

A partir dessa premissa, o acórdão recorrido considerou que a falta de indicação precisa do nome e CNPJ da associação no contrato era irrelevante, pois não comprometia a substância da manifestação de vontade expressa pelo comprador.

Tal entendimento está em plena conformidade com a tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema n. 882, que dispõe: *as taxas de manutenção criadas por associações de moradores obrigam os associados ou que a elas anuíram*. Uma vez comprovada a anuência de ANDRÉ por meio de cláusula contratual expressa, a obrigação de contribuir se estabelece, independentemente de filiação formal posterior ou de prévia identificação exata da associação, cuja formação era prevista no próprio instrumento.

Além disso, o Tribunal estadual aplicou, por interpretação *a contrario sensu*, o Tema 492 do Supremo Tribunal Federal, que estabelece a inconstitucionalidade da cobrança a proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/2017 ou lei municipal que discipline a questão. Contudo, a mesma tese permite a cotização *a partir da qual se torna possível a cotização dos titulares de direitos sobre lotes em loteamentos de acesso controlado, que (i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis*.

Documento eletrônico VDA51563090 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:57
Código de Controle do Documento: b584dacb-216c-4407-ac52-d1b65c1cf34c

A interpretação *a contrario sensu* do TJSP concluiu que a cobrança é constitucional quando há adesão do proprietário ao ato constitutivo da entidade, sendo que o recorrente, *às claras, aderiu ao ato constitutivo da autora* através da cláusula contratual (e-STJ, fl. 148).

Nesse diapasão, a alegação de ANDRÉ de que nunca usufruiu do imóvel e, por isso, não haveria ato ilícito ou enriquecimento sem causa, foi igualmente rechaçada pelo Tribunal estadual, que enfatizou a natureza pessoal da dívida, desvinculada da posse do bem.

Esse, inclusive, é o entendimento desta Corte:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE CAPÍTULO AUTÔNOMO EM DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR EM AGRAVO INTERNO. PRECLUSÃO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.*
> *1. Ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença.*
> *2. A ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e /ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada. Precedente da Corte Especial.*
> *3. As despesas condominiais possuem natureza "propter rem", isto é, seguem o bem, independentemente do uso e de sua titularidade, já as contribuições criadas por associações de moradores (condomínio de fato), ostentam natureza de dívida fundada em direito pessoal, oriunda do ato associativo ou de concordância com a despesa, não possuindo vinculação com o bem, mas, sim, com o serviço contratado, posto à disposição do associado. Súmula 568/STJ.*
> *4. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à natureza do débito objeto da presença demanda, sendo a afastada a natureza "propter rem", exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.*
> *5. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.192.638/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 19/4/2023)

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO. INCONFORMISMO DA PARTE AUTORA.*
> *1.Nos termos da jurisprudência do STJ, as taxas de manutenção criadas por associação de moradores, de natureza pessoal e contratual, não*

Documento eletrônico VDA51563090 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:57
Código de Controle do Documento: b584dacb-216c-4407-ac52-d1b65c1cf34c

> *podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado ou não aderiu formalmente ao ato que instituiu o encargo, em observância ao princípio da liberdade de associação.*
> *2. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no REsp n. 1.994.246/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 29/9/2022)

Desse modo, a existência de uma obrigação validamente assumida em contrato, aliada à natureza pessoal do débito, afasta as alegações de inexistência de relação jurídica e inexigibilidade das contribuições.

A recusa ao pagamento de uma dívida contratualmente assumida e reconhecida como válida por este Superior Tribunal de Justiça (Tema n. 882) e pelo Supremo Tribunal Federal (Tema n. 492, *a contrario sensu*) configura, sim, um descumprimento contratual e, consequentemente, um ato ilícito. O não pagamento, por sua vez, acarreta o enriquecimento sem causa de ANDRÉ, que se beneficia dos serviços e melhorias proporcionados pela associação sem arcar com sua contrapartida, onerando os demais proprietários.

Nesse cenário, a fundamentação do acórdão recorrido está em consonância com a legislação e a jurisprudência pertinentes, não havendo violação dos arts. 485, VI, 330, I, do CPC, nem dos arts. 186, 927 e 884 do Código Civil.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

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

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA51563090 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:47:57
Código de Controle do Documento: b584dacb-216c-4407-ac52-d1b65c1cf34c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.160.189 / SP

Número Registro: 2024/0278434-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10008295720238260648

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ANDRE LUIZ ALVES DE ALMEIDA
ADVOGADO	:	MARIO MARCIO COVACEVICK - SP246476
RECORRIDO	:	ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DE IMOVEIS RIVIERA NAUTICA
ADVOGADA	:	MARIANA MARTINS PEREIRA - SP423223

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA51807577 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:46:58
Código de Controle do Documento: eb15f4b4-634b-451e-b15b-107a2d1bfe8a

Brasília, 27 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51807577 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:46:58
Código de Controle do Documento: eb15f4b4-634b-451e-b15b-107a2d1bfe8a