



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2170530 - SP(2024/0349838-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM PAYSAGE VERT
ADVOGADA : SILVIA CRISTINA FALKENBURG - SP132012
RECORRIDO : MANOEL JORGE DINIZ DIAS
ADVOGADO : MARIA JORGINA B ELIAS DE FREITAS - SP058336

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. DECISÃO *EXTRA PETITA* E DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou integralmente a sentença e julgou improcedente a ação de cobrança por ausência de adesão expressa do réu à associação, com fixação de honorários em 10% do valor da causa.
2. A controvérsia decorre de ação de cobrança de contribuições ordinárias e extraordinárias de manutenção, vencidas a partir de fevereiro de 2016, fundada na obrigatoriedade de pagamento de taxas associativas e na vedação ao enriquecimento sem causa.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação, condenou o réu ao pagamento de R\$ 66.178,24, com atualização pela Tabela Prática do TJSP, juros legais desde a citação e pagamento de parcelas vencidas e vincendas até o cumprimento da sentença, além de custas e honorários de 10% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem julgou improcedente a ação por inexistência de prova de adesão expressa, livre e espontânea do réu à associação e fixou honorários advocatícios em 10% do valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve julgamento *extra petita* em ofensa aos arts. 7º, 369, 370, 490, 492, 1.008 e 1.013, § 1º, do CPC, ao ter o acórdão apreciado a inexistência de contratação em vez da prescrição suscitada; e (ii) saber se está demonstrado o dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, com a realização de cotejo analítico e comprovação da similitude fática entre os paradigmas e o caso.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há julgamento *extra petita* quando o provimento jurisdicional representa decorrência lógica do pedido, em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

7. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem o cotejo analítico e a demonstração da similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Afasta-se a alegação de julgamento *extra petita* quando a decisão é decorrência lógica do pedido. 2. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem cotejo analítico e demonstração de similitude fática, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 7º, 369, 370, 490, 492, 1.008, 1.013, § 1º, 1.029, § 1º, 373, I, e 85, § 11; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no REsp n. 2.043.145/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.802.192/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2170530 - SP(2024/0349838-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM PAYSAGE VERT
ADVOGADA : SILVIA CRISTINA FALKENBURG - SP132012
RECORRIDO : MANOEL JORGE DINIZ DIAS
ADVOGADO : MARIA JORGINA B ELIAS DE FREITAS - SP058336

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. DECISÃO *EXTRA PETITA* E DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou integralmente a sentença e julgou improcedente a ação de cobrança por ausência de adesão expressa do réu à associação, com fixação de honorários em 10% do valor da causa.
2. A controvérsia decorre de ação de cobrança de contribuições ordinárias e extraordinárias de manutenção, vencidas a partir de fevereiro de 2016, fundada na obrigatoriedade de pagamento de taxas associativas e na vedação ao enriquecimento sem causa.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação, condenou o réu ao pagamento de R\$ 66.178,24, com atualização pela Tabela Prática do TJSP, juros legais desde a citação e pagamento de parcelas vencidas e vincendas até o cumprimento da sentença, além de custas e honorários de 10% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem julgou improcedente a ação por inexistência de prova de adesão expressa, livre e espontânea do réu à associação e fixou honorários advocatícios em 10% do valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve julgamento *extra petita* em ofensa aos arts. 7º, 369, 370, 490, 492, 1.008 e 1.013, § 1º, do CPC, ao ter o acórdão apreciado a inexistência de contratação em vez da prescrição suscitada; e (ii) saber se está demonstrado o dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, com a realização de cotejo analítico e comprovação da similitude fática entre os paradigmas e o caso.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há julgamento *extra petita* quando o provimento jurisdicional representa decorrência lógica do pedido, em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

7. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem o cotejo analítico e a demonstração da similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Afasta-se a alegação de julgamento *extra petita* quando a decisão é decorrência lógica do pedido. 2. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem cotejo analítico e demonstração de similitude fática, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 7º, 369, 370, 490, 492, 1.008, 1.013, § 1º, 1.029, § 1º, 373, I, e 85, § 11; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no REsp n. 2.043.145/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.802.192/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM PAYSAGE VERT com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de cobrança.

O julgado foi assim ementado (fl. 439):

ACÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA ASSOCIATIVA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO RÉU QUE MERECE ACOLHIMENTO. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO QUE PREVALECE SOBRE O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

Entendimento firmado pelo STJ no julgamento repetitivo do REsp 1.280.871 (tese 882) que não sofreu alteração pela edição da Lei 13.465/17 não tendo havido overruling. TEMA 492 STF. Impossibilidade de a cobrança recair sobre proprietário de imóvel que não anuiu com a instituição do encargo. IMPOSSIBILIDADE DE O PODER JUDICIÁRIO IMPOR O CUMPRIMENTO DE UMA OBRIGAÇÃO NÃO GERADA POR LEI OU POR VONTADE. Imóvel adquirido há quase 03 (três) décadas antes, portanto, da entrada em vigor da Lei 13.465/2017, dotada de efeitos ex nunc. Precedentes. SUPERVENIÊNCIA DA LEI QUE, AO REVÉS DO

ALEGADO, NÃO MODIFICOU A NATUREZA JURÍDICA DOS LOTEAMENTOS JÁ INSTITUÍDOS, TRANSFORMANDO-OS AUTOMATICAMENTE EM CONDOMÍNIO DE LOTES. Reforma da sentença. Improcedência que se impõe. HONORÁRIOS readequados para 10% valor da causa (art. 85, §2º, CPC). RECURSO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 456):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Ausência de violação dos artigos 489 e 1022 do CPC. O julgador não se adstringe ao direito invocado pela parte, podendo aplicar norma jurídica diversa para o julgamento da causa. Aplicação do princípio: da mihi factum, dabo tibi jus. EMBARGOS REJEITADOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 7º, 369, 370, 490, 492, 1.008 e 1.013, § 1º, do CPC, porque o acórdão apreciou fundamento não veiculado pelo recorrente na apelação, decidindo matéria estranha às razões devolvidas e obstando a produção de provas quanto à matéria decidida no recurso.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto ao princípio da congruência, ao efeito devolutivo da apelação e à vedação ao julgamento *extra petita*, indicando como paradigmas: AgInt no REsp n. 1.928.284/RS; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.796.079/SP; AgInt no AREsp n. 1.285.769/SP; AgInt no REsp n. 1.694.504/RS.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido e se restabeleça a sentença de procedência da ação de cobrança; requer ainda que se reconheça a nulidade do acórdão por julgamento *extra petita*, com retorno dos autos para novo julgamento, limitado às razões da apelação.

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 o recebimento de contribuições ordinárias e extraordinárias de manutenção, vencidas a partir de fevereiro de 2016, sob o fundamento de obrigatoriedade de pagamento das taxas associativas e vedação ao enriquecimento sem causa.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação, condenou o réu ao pagamento de R\$ 66.178,24, com atualização pela Tabela Prática do TJSP a partir da propositura e juros legais desde a citação, além do pagamento de todas as parcelas vencidas e vincendas até o cumprimento da sentença; fixou custas e despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa.

A Corte estadual reformou integralmente a sentença, julgou improcedente a ação de cobrança por ausência de prova de adesão expressa do réu à associação e fixou honorários advocatícios em 10% do valor da causa.

II - Decisão *extra petita*

Em relação à violação dos arts. 7º, 369, 370, 490, 492, 1.008 e 1.013, § 1º, do CPC, a parte recorrente alega ter sido proferida decisão *extra petita* pelo Tribunal local, pois a pretensão recursal versava sobre o reconhecimento da prescrição, ao passo que o acórdão tratou da inexistência de contratação da associação.

O Tribunal local reconheceu haver pedido de prescrição, mas justificou a necessidade de perscrutar anteriormente a legalidade da cobrança associativa, conforme se verifica do seguinte trecho do julgado:

Respeitado o entendimento da Magistrada, a fundamentação utilizada para amparar a cobrança que ensejou a procedência do pedido colide com o regramento

sobre o assunto, de forma que as alegações acerca da prescrição da pretensão, da necessidade de prova pericial ou, ainda, da não caracterização de enriquecimento ilícito pela não fruição dos serviços prestados prescindem de análise ante a manifesta ilegalidade.

O propósito da autora em cobrar as contribuições de manutenção, exigia a juntada de documento indicando a existência de vínculo entre ela e o devedor (art. 373, I, CPC3), diante da natureza pessoal da obrigação, sendo que a não apresentação impossibilita a cobrança, conforme tese 8824 firmada pela Segunda Seção do C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento dos R Esp n. 1.439.163 e R Esp 1.280.871, sob o rito dos recursos repetitivos.

[...]

Desse modo, o Poder Judiciário não pode impor o cumprimento de uma obrigação não gerada por lei ou por vontade, pois a Constituição garante que ninguém pode ser compelido a fazer algo senão em virtude de lei, além de garantir a liberdade de associação.

Em igual sentido o Supremo Tribunal Federal, ao julgar o RE nº 695.911 com repercussão geral (Tema 492), decidiu que as associações de moradores de loteamentos urbanos não podem cobrar taxa de manutenção e conservação de proprietários não associados antes da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei local que discipline a questão. Vejamos:

[...]

Logo, a cobrança somente será legítima se o devedor, já proprietário do imóvel antes da entrada em vigor da referida lei, tenha aderido formal e expressamente aos quadros da entidade, ou, se o imóvel foi adquirido posteriormente à vigência da lei, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no cartório de Imóveis.

Na hipótese, verifica-se que o recorrente é proprietário do imóvel desde setembro de 1993 e inexistente prova (art. 373, I, CPC6) de sua adesão expressa, livre e espontânea à Associação, tornando inviável a pretensa cobrança face sua natureza pessoal.

O entendimento do Tribunal de origem está em conformidade com o entendimento do STJ de que não há julgamento *extra petita* na hipótese de a decisão judicial representar decorrência lógica da pretensão da parte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DO AUTOR.

1. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ.

2. As matérias de ordem pública, tais como prescrição e decadência, podem ser apreciadas de ofício e a qualquer tempo nas instâncias ordinárias. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2.1. Conforme entendimento firmado no STJ, o vício de julgamento extra petita não se configura quando o provimento jurisdicional representar decorrência lógica do pedido. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Nos termos da jurisprudência do STJ, deve-se considerar como termo inicial do prazo prescricional, nas ações de revisão de contrato bancário, a data da assinatura do contrato. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.043.145/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 11/5/2023, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. ART. 1.022, II, DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. OFENSA AO ART. 492 DO CPC. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA N. 7 DO STJ. DESNECESSIDADE DE PROVA PERICIAL. LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO. LIQUIDAÇÃO POR PROCEDIMENTO COMUM. PROCEDIMENTO ADEQUADO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022, II, do CPC de 2015 é genérica, sem indicar, de forma clara e objetiva, o ponto em que, efetivamente, o acórdão impugnado foi omissivo, o que atrai, por consequência, a incidência da Súmula n. 284 do STF.

2. É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem com condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.

3. Não há julgamento extra petita quando o órgão julgador não desrespeitou os limites objetivos da pretensão inicial nem concedeu providência jurisdicional diversa da que fora requerida, em atenção ao princípio da congruência ou adstrição.

4. Inexiste violação dos limites da causa quando o julgador reconhece os pedidos implícitos formulados na petição inicial, não estando restrito ao que está expresso no capítulo referente aos pedidos, sendo-lhe permitido extrair, mediante interpretação lógico-sistemática da petição inicial, aquilo que a parte pretende obter, aplicando o princípio da equidade.

5. Não é extra petita o julgado que decide questão que é reflexo de pedido deduzido na inicial, superando a ideia da absoluta congruência entre o pedido e a sentença para outorgar ao demandante a tutela jurisdicional adequada e efetiva.

6. Rever as conclusões do tribunal a quo acerca da inexistência de julgamento extra petita demandaria nova análise do contexto fático-probatório dos autos, procedimento vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

7. A conclusão pela necessidade de liquidação de sentença com a produção de perícia técnica para determinar e individualizar a área usucapida de imóvel maior e indiviso outorga tutela jurisdicional adequada e efetiva à parte, na medida em que necessária para a expedição do mandado de registro da usucapião.

8. A sentença judicial que, ao reconhecer a usucapião, individualiza, de forma clara e precisa, a área usucapida, pode ser objeto de registro no cartório de registro de imóveis, sem a necessidade de pedido expresse na inicial a respeito da medida extrajudicial.

9. Para rever as conclusões do tribunal de origem acerca da imprescindibilidade da liquidação por arbitramento a fim de saber a localização exata da área cuja prescrição aquisitiva foi reconhecida, seria necessária a incursão no acervo fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

10. Aferir se a liquidação de sentença deve ser efetivada por meio de arbitramento ou de procedimento comum exige o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento incabível em recurso especial, em razão da incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

11. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.802.192/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 15/12/2022, destaquei.)

III - Dissídio jurisprudencial

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

IV - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 5% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.170.530 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0349838-2

Número de Origem:
10008672220218260654

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS EM PAYSAGE VERT

ADVOGADA : SILVIA CRISTINA FALKENBURG - SP132012

RECORRIDO : MANOEL JORGE DINIZ DIAS

ADVOGADO : MARIA JORGINA B ELIAS DE FREITAS - SP058336

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 16 de março de 2026