



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3084910 - DF (2025/0410518-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : REGINA MARCIA RIOS DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : PAULO DE TASSO LEITE VASCONCELOS AGUIAR - DF079071
SAULO VITOR DA SILVA MUNHOZ - DF051033
AMANDA LEITE DE FARIAS PONTE - DF064433
THYAGO BITTENCOURT DE SOUZA MENDES - DF064705
AGRAVADO : ASSOCIACAO CENTRO EMPRESARIAL VICENTE PIRES -
ACEVP
ADVOGADOS : LORRANA BATISTA NEVES DA SILVA - DF065261
VINÍCIUS MATEUS GUALBERTO DE OLIVEIRA - DF070850
JÉSSICA DA SILVA ALVES - DF055847
INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E
TERRITÓRIOS

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA EM EMPREENDIMENTO QUALIFICADO COMO CONDOMÍNIO DE FATO ORGANIZADO JURIDICAMENTE COMO ASSOCIAÇÃO. CONTRIBUIÇÕES DE MANUTENÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. ARTS. 1.022 E 1.025 DO CPC. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. ARTS. 80 E 81 DO CPC. REVISÃO VEDADA. SÚMULA 7/STJ. NULIDADE DE CONVENÇÃO E FIXAÇÃO DE COTAS (ARTS. 1.333 E 1.351 DO CC). ENQUADRAMENTO JURÍDICO COMO ASSOCIAÇÃO. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. REPETIÇÃO DE INDÉBITO EM DOBRO (ART. 940 DO CC). MÁ-FÉ NÃO EVIDENCIADA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de cobrança de contribuições de manutenção estabelecidas por associação que administra empreendimento classificado como condomínio de fato.

2. A questão recursal consiste em examinar se: (i) houve negativa de prestação jurisdicional nos termos dos arts. 1.022 e 1.025 do Código de Processo Civil; (ii) é possível, em recurso especial, reconhecer

litigância de má-fé da parte autora com base nos arts. 80 e 81 do Código de Processo Civil; (iii) a nulidade da convenção e a fixação de contribuições sob os arts. 1.333 e 1.351 do Código Civil podem ser revistas à luz do enquadramento do empreendimento como associação; (iv) há cabimento de repetição de indébito em dobro, nos termos do art. 940 do Código Civil; (v) subsiste dissídio jurisprudencial sobre os mesmos temas.

3. A alegação de negativa de prestação jurisdicional é genérica e não particulariza pontos omissos ou contraditórios do acórdão recorrido, o que atrai a incidência da Súmula 284/STF e impede o conhecimento por violação dos arts. 1.022 e 1.025 do Código de Processo Civil.

4. Revisar a conclusão colegiada sobre a inexistência de dolo processual e de litigância de má-fé demanda reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

5. O enquadramento do empreendimento como associação, com deliberações assembleares e estatuto próprio, afasta, no caso, a aplicação direta do regime dos arts. 1.333 e 1.351 do Código Civil, sendo inviável, em via especial, rediscutir premissas fáticas e a validade das deliberações por exigir revolvimento probatório (Súmula 7/STJ).

6. A repetição de indébito em dobro pressupõe má-fé do credor, não evidenciada no caso concreto; a pretensão demanda reavaliação do conjunto probatório, igualmente obstada pela Súmula 7/STJ.

7. Reconhecidos os óbices à análise pela alínea a do art. 105, III, da Constituição Federal, fica prejudicado o dissídio jurisprudencial fundado na mesma controvérsia.

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3084910 - DF (2025/0410518-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : REGINA MARCIA RIOS DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : PAULO DE TASSO LEITE VASCONCELOS AGUIAR - DF079071
SAULO VITOR DA SILVA MUNHOZ - DF051033
AMANDA LEITE DE FARIAS PONTE - DF064433
THYAGO BITTENCOURT DE SOUZA MENDES - DF064705
AGRAVADO : ASSOCIACAO CENTRO EMPRESARIAL VICENTE PIRES -
ACEVP
ADVOGADOS : LORRANA BATISTA NEVES DA SILVA - DF065261
VINÍCIUS MATEUS GUALBERTO DE OLIVEIRA - DF070850
JÉSSICA DA SILVA ALVES - DF055847
INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E
TERRITÓRIOS

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA EM EMPREENDIMENTO QUALIFICADO COMO CONDOMÍNIO DE FATO ORGANIZADO JURIDICAMENTE COMO ASSOCIAÇÃO. CONTRIBUIÇÕES DE MANUTENÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. ARTS. 1.022 E 1.025 DO CPC. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. ARTS. 80 E 81 DO CPC. REVISÃO VEDADA. SÚMULA 7/STJ. NULIDADE DE CONVENÇÃO E FIXAÇÃO DE COTAS (ARTS. 1.333 E 1.351 DO CC). ENQUADRAMENTO JURÍDICO COMO ASSOCIAÇÃO. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. REPETIÇÃO DE INDÉBITO EM DOBRO (ART. 940 DO CC). MÁ-FÉ NÃO EVIDENCIADA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de cobrança de contribuições de manutenção estabelecidas por associação que administra empreendimento classificado como condomínio de fato.

2. A questão recursal consiste em examinar se: (i) houve negativa de prestação jurisdicional nos termos dos arts. 1.022 e 1.025 do Código de Processo Civil; (ii) é possível, em recurso especial, reconhecer

litigância de má-fé da parte autora com base nos arts. 80 e 81 do Código de Processo Civil; (iii) a nulidade da convenção e a fixação de contribuições sob os arts. 1.333 e 1.351 do Código Civil podem ser revistas à luz do enquadramento do empreendimento como associação; (iv) há cabimento de repetição de indébito em dobro, nos termos do art. 940 do Código Civil; (v) subsiste dissídio jurisprudencial sobre os mesmos temas.

3. A alegação de negativa de prestação jurisdicional é genérica e não particulariza pontos omissos ou contraditórios do acórdão recorrido, o que atrai a incidência da Súmula 284/STF e impede o conhecimento por violação dos arts. 1.022 e 1.025 do Código de Processo Civil.

4. Revisar a conclusão colegiada sobre a inexistência de dolo processual e de litigância de má-fé demanda reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

5. O enquadramento do empreendimento como associação, com deliberações assembleares e estatuto próprio, afasta, no caso, a aplicação direta do regime dos arts. 1.333 e 1.351 do Código Civil, sendo inviável, em via especial, rediscutir premissas fáticas e a validade das deliberações por exigir revolvimento probatório (Súmula 7/STJ).

6. A repetição de indébito em dobro pressupõe má-fé do credor, não evidenciada no caso concreto; a pretensão demanda reavaliação do conjunto probatório, igualmente obstada pela Súmula 7/STJ.

7. Reconhecidos os óbices à análise pela alínea *a* do art. 105, III, da Constituição Federal, fica prejudicado o dissídio jurisprudencial fundado na mesma controvérsia.

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por REGINA MARCIA RIOS DE OLIVEIRA (REGINA) 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 Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO DE FATO ("IRREGULAR"). CENTRO EMPRESARIAL VICENTE PIRES. NATUREZA JURÍDICA DE ASSOCIAÇÃO. CONTRIBUIÇÕES. VALIDADE. PAGAMENTO. CABIMENTO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INAPLICABILIDADE DO TEMA 882 DO STJ E DO TEMA 492 DO STF. DISTINGUISHING. COBRANÇA DE PARCELAS PAGAS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. REQUISITOS. AUSÊNCIA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO CONFIGURAÇÃO. 1. O julgamento de recurso interposto em processo enquadrável na alçada dos Juizados Especiais, mesmo quando realizado por Turma do Tribunal de Justiça, deve ser orientado pelos critérios da Lei nº 9.099/95: simplicidade,

informalidade, economia processual e celeridade. Basta que a decisão tenha indicação suficiente dos elementos do processo, com fundamentação sucinta e parte dispositiva. 2. O centro comercial constitui um condomínio “irregular” e, por isso, não há registro no cartório de imóveis. Há apenas o registro civil de natureza jurídica de associação vinculada ao centro comercial, motivo pelo qual incidem os arts. 53 a 61 do Código Civil e não propriamente os arts. 1.331 a 1.346 do mesmo diploma. 3. As associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, realizam todas as atividades inerentes ao condomínio regular, não sendo razoável que todos os que delas se beneficiam, ainda que de forma indireta, esquivem-se de contribuir por decisão unilateral e arbitrária. 4. As atividades desenvolvidas pelas referidas associações, 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. 5. A administração de imóveis sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos e autoriza a instituição/cobrança de cotas para suportar a consecução dos seus objetivos. 6. Ante a ausência de similitude fática entre os casos, afasta-se a aplicação do tema 882 do STJ (“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”). Também é inaplicável o entendimento firmado no Tema 492 do STF, que se refere a loteamento fechado e não a condomínio. Distinguishing. Precedentes. 7. As contribuições devidas ao condomínio, ainda que irregular, constituem obrigação de natureza propter rem, pois existem em razão da coisa. 8. O nome da cota é o de menos relevante que pode haver para que prevaleça a obrigação. Seja taxa de condomínio, taxa extra, taxa do plano de recuperação de áreas degradadas, taxa de regularização de condomínio, taxa de água etc., é certo que são, sempre, cotas devidas. 9. A jurisprudência do STJ (e, na competência anterior, também a jurisprudência do STF, Súmula nº 159), firmou o entendimento de que deve estar comprovada a má-fé, o abuso ou leviandade para se determinar a repetição do indébito em dobro, como determinam os arts. 940 do Código Civil e 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Ausente essa demonstração, a repetição deve ocorrer de forma simples. Precedente do STJ. 10. Qualquer interessado na extinção da dívida pode pagá-la, usando, se o credor se opuser, dos meios conducentes à exoneração do devedor (CC, art. 304). Independentemente de sua origem ou motivação, a satisfação do crédito executado conduz à extinção da cobrança pelo pagamento. 11. A condenação por litigância de má-fé exige comprovação do dolo processual da parte, inexistente no caso. 12. Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas (CPC, art. 86). 13. Pedido de revogação da gratuidade de justiça prejudicado. Recursos conhecidos e não providos. (e-STJ, fls. 733-745)

Os embargos de declaração de REGINA MARCIA RIOS DE OLIVEIRA e da ASSOCIAÇÃO CENTRO EMPRESARIAL VICENTE PIRES – ACEVP foram rejeitados (e-STJ, fls. 871-878).

Nas razões do agravo, REGINA apontou (1) não incidência da Súmula 7/STJ por se tratar de reavaliação jurídica, com premissas fáticas já fixadas; (2) ocorrência de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC) e negativa de prestação jurisdicional (art. 1.022 do CPC); (3) existência de dissídio jurisprudencial e adequada impugnação dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade; (4) pedido de gratuidade de justiça.

Houve apresentação de contraminuta por ASSOCIAÇÃO CENTRO EMPRESARIAL VICENTE PIRES - ACEVP (ACEVP) [e-STJ, fls. 1.026-1.046].

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

Nas razões de seu apelo nobre, REGINA apontou (1) negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022 e 1.025 do CPC, alegando omissões sobre a litigância de má-fé da ACEVP, a nulidade da convenção e a repetição de indébito, mesmo após embargos de declaração; (2) violação dos arts. 80 e 81 do CPC, sustentando que houve má-fé processual da autora ao juntar documento novo para alterar a verdade dos fatos; (3) violação do art. 940 do CC, defendendo cabimento da repetição de indébito sem necessidade de reconvenção e legitimidade ativa própria, ainda que o pagamento tenha sido realizado por terceiro; (4) violação dos arts. 1.333 e 1.351 do CC, por ausência de quórum qualificado na constituição/alteração de contribuições; (5) existência de dissídio jurisprudencial.

Houve apresentação de contrarrazões por ACEVP (e-STJ, fls. 950-973).

Não conheço do recurso especial.

Contextualização fática

Trata-se de ação de cobrança proposta pela Associação Centro Empresarial Vicente Pires (ACEVP) contra Regina Márcia Rios de Oliveira, visando a exigir **contribuições de manutenção relativas à unidade 101 do Centro Empresarial Vicente Pires**. O empreendimento é condomínio de fato (irregular) e se organiza juridicamente como associação civil, com contribuições instituídas em assembleia de 21/7/2021. Parte do débito foi quitado por terceiro (ex-cônjuge da ré, José Volteir), mediante pagamento à empresa administradora Aprimora; a cobrança prosseguiu apenas quanto às parcelas vencidas após 2/8/2021 e às vincendas até a quitação. A controvérsia também envolveu a validade das deliberações assembleares e pedido de repetição de indébito, além de discussão sobre litigância de má-fé.

Em primeiro grau, os pedidos foram parcialmente acolhidos para condenar a ré ao pagamento das contribuições de setembro e outubro de 2021 e janeiro de 2022,

mais as vencidas no curso do processo, com correção, juros e multa. Em apelação, a 8ª Turma Cível manteve integralmente a sentença, registrando a natureza associativa do “condomínio irregular”, a exigibilidade das contribuições e a inexistência de má-fé da ACEVP; ajustou-se o período de cobrança à luz dos pagamentos já efetivados por terceiro e manteve-se a sucumbência proporcional. Os embargos de declaração de ambas as partes foram rejeitados.

A ré interpôs recurso especial alegando negativa de prestação jurisdicional, nulidade de convenção/assembleias (quórum), litigância de má-fé da autora e repetição de indébito, além de dissídio. A Presidência do TJDFT inadmitiu o recurso por necessidade de reexame de provas (Súmula 7/STJ), ausência de prequestionamento de dispositivos civis indicados e não comprovação da divergência. Foi interposto agravo em recurso especial, com contraminuta da ACEVP; no juízo de retratação, manteve-se a inadmissão e os autos foram remetidos ao STJ para distribuição.

Da violação dos arts. 1.022, incisos I e II, e 1.025 do Código de Processo

Civil

Defende REGINA que o Tribunal estadual, mesmo instada a fazê-lo, por intermédio dos embargos de declaração, não sanou os vícios apontados, ficando caracterizada a deficiência na prestação jurisdicional, pois não se pronunciou sobre a ofensa aos artigos 80, incisos II e III, 81 do CPC, bem como os arts. 940, 1.333 e 1.351 do Código Civil. Argumenta que, nos embargos de declaração, requereu *a correção do acórdão, requerendo uma fundamentação mais detalhada e completa, com o intuito de demonstrar as violações* (e-STJ, fl. 905).

No entanto, da leitura das razões recursais, verifica-se que não há indicação de vício específico no acórdão recorrido, apenas manifestações genéricas sobre ausência de fundamentação. Não há como reconhecer o vício sem a indicação precisa dos pontos omissos, contraditórios ou obscuros.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO APELO NOBRE - INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE.

1. A alegação de afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC, de forma genérica, sem particularizar as questões sobre as quais o Tribunal estadual teria se omitido, bem como sua relevância para o desdobramento da causa, impede o conhecimento do recurso especial ante a deficiência na fundamentação. Incidência da Súmula 284/STF.

2. A ausência de indicação de dispositivo de lei federal tido por violado caracteriza a deficiência de fundamentação a inviabilizar a abertura da instância especial, atraindo o óbice da Súmula 284/STF.
 3. Não há falar em deficiência de fundamentação da decisão agravada, a qual adotou motivação clara e suficiente para a aplicação do teor da Súmula 284/STF.
 4. A incidência da Súmula 568/STJ decorreu do entendimento sedimentado do STJ acerca da aplicação da Súmula 284/STF quando a alegação de negativa de prestação jurisdicional é genérica e nos casos de ausência de indicação do dispositivo legal tido como violado. Desse modo, não há que se perquirir acerca da conformidade da tese de mérito adotada no acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ.
 5. O mero não conhecimento ou improcedência do agravo interno não enseja a automática condenação na multa do artigo 1.021, § 4º, do CPC/2015, a qual não é cabível no caso, já que não se verificou conduta abusiva ou protelatória imputável à agravante.
 6. Agravo interno desprovido.
- (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.757.365/SP, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 2/7/2025 – sem destaques no original)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO E, AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INSUFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. IMPOSSIBILIDADE DE CONHECIMENTO DE OFENSA A ENUNCIADO DE SÚMULA. SÚMULA 518/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em virtude da incidência dos óbices previstos nas Súmulas 518 do STJ e 284 do STF, da ausência de demonstração válida da divergência jurisprudencial e da deficiência na fundamentação quanto aos dispositivos legais tidos por violados.

A parte agravante pleiteia o processamento do recurso especial, alegando ofensa a diversos dispositivos do CPC e do Código Civil, bem como divergência jurisprudencial e negativa de prestação jurisdicional.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) definir se é cabível recurso especial fundado em suposta violação de enunciado de súmula; (ii) estabelecer se a alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 foi suficientemente fundamentada; (iii) determinar se a mera enumeração de dispositivos legais, sem cotejo analítico, autoriza o conhecimento do recurso especial; e (iv) verificar se a divergência jurisprudencial foi demonstrada nos termos legais exigidos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não se admite recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula, conforme orientação da Súmula 518 do STJ, por não se enquadrar no conceito de "lei federal" exigido pelo art. 105, III, "a", da CF/1988.

4. A alegação genérica de afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, sem a devida indicação dos pontos omissos, contraditórios ou obscuros e sem demonstrar a relevância para o deslinde da controvérsia, atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

5. A simples enumeração de artigos do CPC e do Código Civil, desprovida de argumentação concreta que vincule os dispositivos ao acórdão recorrido, constitui fundamentação deficiente, o que impede o conhecimento do recurso.

6. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada por meio de cotejo analítico, como exige o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do

RISTJ, tendo a parte recorrente apenas transcrito ementas, sem identificar similitude fática ou interpretar divergência de forma estruturada.

7. Não há vício de omissão ou obscuridade na decisão embargada, que analisou de forma fundamentada as alegações da parte, ainda que de maneira sucinta e contrária aos seus interesses.

8. A incidência de juros de mora a partir do vencimento de cada parcela alimentícia está de acordo com a jurisprudência consolidada do STJ.

9. A inexistência de caráter protelatório no agravo interno impede a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC. IV. DISPOSITIVO

10. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.993.612/SP, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 25/9/2025 – sem destaques no original)

Ademais, o acórdão equacionou a controvérsia, expondo a fundamentação jurídica utilizada e, sem a indicação precisa da omissão, contradição ou erro material, não há que se falar em violação dos arts. 489 e 1022 do Código de Processo Civil.

Por consequência, não conheço do recurso acerca das alegadas omissões.

Da violação dos arts. 80, incisos II e III, e 81 do CPC

Argumenta REGINA que o acórdão recorrido incorre em *manifesta violação aos artigos 80, incisos II e III, e 81 do Código de Processo Civil, ao deixar de reconhecer a evidente prática de litigância de má-fé perpetrada pela parte recorrida, circunstância esta demonstrada de forma cristalina nos autos, especialmente pela juntada de documento falso em sede de apelação, com o inequívoco propósito de alterar a verdade dos fatos e induzir o juízo de 2º grau a erro, subvertendo a realidade processual delineada na instância originária* (e-STJ, fl. 908).

O Tribunal estadual decidiu que não se configurou o dolo processual ou a litigância de má-fé:

(...)

43. Registre-se que na notificação de ID nº 66125794, a representante da ré requereu à associação que promovesse “a limpeza e manutenção dos andares relativos as salas apontadas, uma vez que dever do condomínio a manutenção das áreas comuns, conforme preceitua o Código Civil” (pág. 3). Há, portanto, o reconhecimento dos serviços prestados pela associação e da imprescindibilidade de sua continuação, o que justifica a contrapartida em forma de taxa/contribuição mensal, sob pena de enriquecimento sem causa.

44. Essa conclusão impede a condenação da autora em litigância de má-fé (CPC, art. 80). A ação pleiteia um direito legítimo (há uma discussão sobre o alcance). Não há prova de comportamento censurável nem de atuação dolosa ou gravemente negligente, com inobservância das regras básicas de prudência, diligência e sensatez aconselhadas pelas mais elementares regras do proceder corrente e normal da vida. Também não há prova de dolo processual.

45. Na inicial, a autora informou que a unidade 101, pertencente à ré, estaria inadimplente com as contribuições de março a outubro de 2021 e em janeiro de 2022 (ID nº 66124073, pág. 2).

46. Como visto, a taxa ordinária cobrada (R\$ 250,00) foi instituída na assembleia realizada 21/7/2021, mesma data da constituição da associação, com início de cobrança no dia 10 do mês seguinte (I Ds nº 66124081 e nº 66124079 – retificação).

(...) [e-STJ, fls. 750-751].

Ao rejeitar os embargos de declaração, o Tribunal estadual complementou:

(...)

14. Sobre a litigância de má-fé atribuída à autora pela ré, o recurso suscitou a má-fé do síndico, sob o argumento de que ele teria fixado um comunicado no edifício instruindo os interessados em alugar salas para contatarem diretamente a administração (ID nº 66125846, págs. 21-23). Não houve reconvenção e o síndico não integra essa demanda. A apelação nada diz sobre o documento de ID nº 66125840. As contrarrazões de ID nº 66125850 citam-no nas páginas 14-18 e pedem a condenação por litigância de má-fé.

15. O acórdão concluiu que a ação pleiteava um direito legítimo e consignou que não havia prova concreta de conduta dolosa, intenção de indução do juízo a erro ou comportamento processual reprovável por parte da associação (itens 44). Essa conclusão desconsidera o teor do ID nº 66125840, juntado apenas na apelação.

16. A jurisprudência do STJ, contudo, orienta que documentos novos podem ser juntados após a petição inicial e a contestação desde que: “(i) não se trate de documento indispensável à propositura da ação; (ii) não haja má-fé na ocultação do documento; (iii) seja ouvida a parte contrária (art. 398 do CPC)” (AgInt no AgInt no AR Esp n. 2.162.381/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, D Je de 30/11/2023).

17. Nos argumentos apresentados em seus embargos, a ré defende que esse documento comprova o direito reclamado. Ora, se a declaração era elemento indispensável à propositura da ação e não foi apresentada no momento processual adequado, antes da prolação da sentença, não há como conhecê-la. Por conseguinte, não há como utilizá-la como base para a condenação por litigância de má-fé.

(...) [e-STJ, fls. 875-876].

Rever as conclusões do Tribunal estadual envolve reanálise fático probatória, pois a conclusão se baseou nos documentos juntados e em todo o contexto fático dos autos.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. ART. 80, II, DO CPC. ALTERAÇÃO DA VERDADE DOS FATOS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ.

1. Nos termos dos arts. 80, inciso II, e 81 do CPC, deve responder por litigância de má-fé a parte que alterar a verdade dos fatos.

2. Modificar a conclusão do Tribunal de origem sobre a litigância de má-fé da parte agravante demandaria o revolvimento do acervo fático- probatório dos autos, o que é vedado ao STJ, em recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.623.213/MT, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CONFIGURAÇÃO. MULTA. REEXAME DAS CONCLUSÕES ADOTADAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 7 E 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Caracterizada a litigância de má-fé dos recorridos, pela tentativa de alterar a verdade dos fatos, correta sua condenação ao pagamento da multa de 1% sobre o valor da causa, prevista nos arts. 80, II, e 81, caput, do CPC/2015.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ) .

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.363.239/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 18/4/2024 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA. EMPRÉSTIMO CONSIGNADO EM BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SUFICIÊNCIA DAS PROVAS. PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL. SÚMULA 7/STJ. **LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ RECONHECIDA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. ACÓRDÃO FUNDAMENTADO RECONHECENDO A ALTERAÇÃO DA VERDADE DOS FATOS. AFASTAMENTO DA MULTA APLICADA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.** AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere o pedido de produção de prova oral. Cabe ao juiz decidir sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias, motivadamente.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que "o simples fato de haver o litigante feito uso de recurso previsto em lei não significa litigância de má-fé" (AgRg no REsp 995.539/SE, Terceira Turma, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJe de 12/12/2008). "Isso, porque a má-fé não pode ser presumida, sendo necessária a comprovação do dolo da parte, ou seja, da intenção de obstrução do trâmite regular do processo, nos termos do art. 80 do Código de Processo Civil de 2015". (EDcl no AgInt no AREsp 844.507/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 08/10/2019, DJe de 23/10/2019). **Na hipótese, Tribunal a quo, após o exame acurado dos autos e das provas, concluiu pela caracterização de litigância de má-fé da agravante, que alterou a verdade dos fatos com o intuito de se locupletar illicitamente.**

3. Agravo interno a que se nega provimento.

Da violação dos arts. 1.333 e 1.351 e 940 do Código Civil

Sustenta REGINA que a convenção em discussão é nula, pois foi instituída por associação vinculada ao condomínio sem o quórum qualificado mínimo de 2/3 (dois terços) dos titulares de unidades autônomas, exigência obrigatória para a formação regular de qualquer convenção condominial. Argumenta que a alteração de convenção e fixação de taxas teria ocorrido sem quórum de dois terços. Defende também que caberia restituição em dobro por cobrança indevida e de má-fé.

O Tribunal estadual estabeleceu a natureza jurídica e o regime jurídico aplicável à controvérsia: centro comercial em “condomínio de fato/irregular”, com registro civil de associação, incidindo os arts. 53 e 61 do Código Civil e não os arts. 1.331 a 1.346. Por isso, deliberações assembleares instituem contribuições, com quórum e maioria definidos no Estatuto (e-STJ, fls. 739-741).

Afastou a aplicação do Tema 882/STJ (“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”) e do Tema 492/STF (loteamento fechado), diante das peculiaridades fundiárias do Distrito Federal e da atuação das associações em parcelamentos irregulares. Precedentes do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios reforçam a cobrança para evitar enriquecimento sem causa (e-STJ, fls. 740-742; 733-734).

O acórdão recorrido consignou que as cotas de manutenção, independentemente da denominação, são devidas pelos titulares/ocupantes, em razão dos serviços prestados e do benefício comum.

Sobre a repetição do pagamento em dobro, fundamentou que se exige má-fé do credor, o que foi afastado no caso concreto. Ainda, complementou que a via adequada seria a reconvenção e destacou que o pagamento por terceiro (item 57, e-STJ, fls. 918/919).

A apreciação das teses suscitadas no recurso especial demanda revolvimento fático probatório, não sendo possível analisar os argumentos a partir das premissas fáticas assentadas no acórdão recorrido, que promoveu enquadramento jurídico diverso daquele defendido por REGINA. Logo, inaplicáveis os dispositivos legais em questão. Seguindo o raciocínio de que não é possível reanalisar os requisitos e validade da cobrança:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS ASSOCIATIVAS.

PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO COM PREVISÃO LEGAL E ANUÊNCIA EXPRESSA. REGULARIDADE DA COBRANÇA. TEMAS 492/STF E 882/STJ. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ.

1. É válida a cobrança de taxas associativas por associação de moradores quando há anuência expressa do proprietário e respaldo normativo municipal autorizando a atuação da entidade e o rateio das despesas.

2. Aplicação dos Temas 492/STF e 882/STJ quando o Tribunal de origem reconhece expressamente a existência de anuência e de ato normativo que respalda a cobrança.

3. A revisão da validade da adesão e da efetiva prestação dos serviços esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ. 4. A cobrança de taxas associativas, nas hipóteses de prestação de serviços e anuência, não configura enriquecimento sem causa.

5. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 2.210.479/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025 – sem destaques no original)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÕES DE COBRANÇA E DECLARATÓRIA. PRELIMINAR. COISA JULGADA. MATÉRIA PRECLUSA. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TAXAS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. CONDOMÍNIO DE FATO. TEMA 882 DO STJ E RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM REPERCUSSÃO GERAL TEMA 492. NÃO INCIDÊNCIA DA TESE. SÚMULA 568/STJ. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF.

1. Incontroverso o fato de que o condomínio é irregular e tem natureza de associação de moradores, e que o recorrente possui a condição de condômino, visto que seu imóvel está expressamente contido no ato de constituição do condomínio (art. 3º da Convenção de Administração).

2. O entendimento firmado pelo Tribunal estadual está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de ser possível a cobrança de taxas de manutenção ou de qualquer outra espécie feita por administradora de loteamento fechado a proprietário de imóvel nele localizado, e ao deixar de aplicar o Tema n. 882 do STJ à hipótese de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei n. 6.766/1979.

3. Quanto à alegação de que "o caso em tela não cuida de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei 6.766/79", tem-se que a referida afirmação vai de encontro à conclusão exarada pelo Tribunal de origem que, mediante a análise das provas dos autos, entendeu que o caso dos autos é diferente da hipótese considerada no Tema 882.

4. Não cabe a esta Corte fazer a diferenciação entre o loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei n. 6.766/79, e o caso dos autos, que trata de um condomínio de loteamento irregular situado em área pública, tal como ocorreu em diversas regiões do Distrito Federal. Rever a conclusão da origem demanda reexame das provas dos autos. Súmula 7/STJ.

5. Os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

Agravo interno improvido.

Além disso, mas razões recursais, não se demonstra que o enquadramento fático e jurídico promovido pelo Tribunal estadual, ao afastar as disposições legais relativas ao condomínio violou lei federal, limitando-se a defender a aplicabilidade das normas previstas nos arts. 1.333 e 1.351 do Código Civil.

No mais, como já fundamentado no item anterior, o Tribunal estadual afastou a má-fé da cobrança e rever tal conclusão também encontra óbice no enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Reconhecido o óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça na análise do recurso interposto com fulcro no art. 105, III, a, da Constituição Federal, fica prejudicada a análise da mesma tese pelo alegado dissídio jurisprudencial.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo em recurso especial para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.084.910 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0410518-0

Número de Origem:
07205218720238070020 7205218720238070020

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : REGINA MARCIA RIOS DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : SAULO VITOR DA SILVA MUNHOZ - DF051033

THYAGO BITTENCOURT DE SOUZA MENDES - DF064705

AMANDA LEITE DE FARIAS PONTE - DF064433

PAULO DE TASSO LEITE VASCONCELOS AGUIAR - DF079071

AGRAVADO : ASSOCIACAO CENTRO EMPRESARIAL VICENTE PIRES - ACEVP

ADVOGADOS : LORRANA BATISTA NEVES DA SILVA - DF065261

JÉSSICA DA SILVA ALVES - DF055847

VINÍCIUS MATEUS GUALBERTO DE OLIVEIRA - DF070850

INTERES. : MINISTÉRIO PÚBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026