



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2255476 - DF (2026/0027151-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : TADEU DA SILVA FERREIRA
ADVOGADOS : VANESSA CRISTINA DOS SANTOS PEREIRA - DF028025
DANIELLA REBELO DOS SANTOS CHAVES - DF026907
JOÃO DANIEL SOARES SANTANA - DF070969
GRAZIELLA COSTA COPPI - DF084730
KAREN SANTOS DE ARAÚJO SILVA - DF080895
RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO CONDOMINIO
RESIDENCIAL JARDIM DA SERRA
ADVOGADO : ANDRESSA BESERRA LAGO DA SILVA - DF049495

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. CONDOMÍNIO IRREGULAR NO DISTRITO FEDERAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. TEMAS N. 492/STF E 882/STJ. *DISTINGUISHING*. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. A alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC foi formulada de modo genérico, sem a demonstração específica do vício, incidindo a Súmula n. 284/STF.
2. Não há afronta ao art. 927, III, do CPC quando o acórdão estadual examina e decide, de forma clara e objetiva, as questões que delimitam a controvérsia, conforme precedentes.
3. Nos condomínios irregulares formados por parcelamento ilegal do solo urbano no Distrito Federal, é inaplicável a tese dos Temas n. 492/STF e 882/STJ, por se tratar de realidade diversa dos loteamentos regulares convertidos em condomínios de fato, havendo *distinguishing*.

4. A aquisição de imóvel situado em condomínio irregular implica adesão automática ao rateio das despesas de conservação e manutenção, quando comprovada a fruição de serviços e benfeitorias comuns, sob pena de enriquecimento sem causa.

5. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

6. Recurso parcialmente conhecido e desprovido.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

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

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

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2255476 - DF (2026/0027151-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : TADEU DA SILVA FERREIRA
ADVOGADOS : VANESSA CRISTINA DOS SANTOS PEREIRA - DF028025
DANIELLA REBELO DOS SANTOS CHAVES - DF026907
JOÃO DANIEL SOARES SANTANA - DF070969
GRAZIELLA COSTA COPPI - DF084730
KAREN SANTOS DE ARAÚJO SILVA - DF080895
RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO CONDOMINIO
RESIDENCIAL JARDIM DA SERRA
ADVOGADO : ANDRESSA BESERRA LAGO DA SILVA - DF049495

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. CONDOMÍNIO IRREGULAR NO DISTRITO FEDERAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. TEMAS N. 492/STF E 882/STJ. *DISTINGUISHING*. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. A alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC foi formulada de modo genérico, sem a demonstração específica do vício, incidindo a Súmula n. 284/STF.
2. Não há afronta ao art. 927, III, do CPC quando o acórdão estadual examina e decide, de forma clara e objetiva, as questões que delimitam a controvérsia, conforme precedentes.
3. Nos condomínios irregulares formados por parcelamento ilegal do solo urbano no Distrito Federal, é inaplicável a tese dos Temas n. 492/STF e 882/STJ, por se tratar de realidade diversa dos loteamentos regulares convertidos em condomínios de fato, havendo *distinguishing*.
4. A aquisição de imóvel situado em condomínio irregular implica adesão automática ao rateio das despesas de conservação e manutenção, quando comprovada a fruição de serviços e benfeitorias comuns, sob pena de enriquecimento sem causa.

5. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

6. Recurso parcialmente conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por TADEU DA SILVA FERREIRA, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, contra acórdão assim ementado (fls. 321-322).

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO IRREGULAR NO DISTRITO FEDERAL. TAXAS CONDOMINIAIS E DESPESAS DE MANUTENÇÃO. INAPLICABILIDADE DOS TEMAS 492/STF E 882/STJ. COBRANÇA DEVIDA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação de cobrança proposta por associação de moradores contra titular de direitos possessórios sobre imóvel situado em condomínio irregular no Distrito Federal, visando ao recebimento de taxas condominiais ordinárias e extraordinárias inadimplidas no período de setembro de 2018 a novembro de 2023, totalizando R\$ 21.511,85. A sentença julgou improcedente o pedido com fundamento na ausência de anuência à associação e na aplicação das teses firmadas nos Temas 492/STF e 882/STJ. A autora interpôs apelação buscando a reforma do julgado e a procedência da cobrança.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) determinar se é aplicável, ao caso concreto, a orientação fixada nos Temas 492/STF e 882/STJ sobre a impossibilidade de cobrança de taxas de manutenção por associação de moradores contra não associados; (ii) estabelecer se, no contexto de condomínio irregular no Distrito Federal, a adesão à associação e a obrigação de pagamento das taxas condominiais decorrem automaticamente da aquisição do imóvel.

III. Razões de decidir

3. A aquisição de imóvel em condomínio irregular no Distrito Federal implica adesão automática à associação e sujeição ao rateio das despesas comuns, ainda que o adquirente não tenha anuído formalmente à associação.

4. É inaplicável, aos condomínios irregulares do Distrito Federal, a tese firmada nos Temas 492/STF e 882/STJ, que tratam de loteamentos regulares convertidos em condomínios de fato.

5. A cobrança de taxas condominiais é válida e devida quando os serviços são disponibilizados ao titular do imóvel, sob pena de enriquecimento sem causa.

IV. Dispositivo

6. Deu-se provimento ao apelo.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 382-391).

Em suas razões (fls. 408-430), a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 1.022 do CPC, sem desenvolver tese recursal; e

(ii) arts. 1.331, 1.332 e 1.333 do CC e 927, III, do CPC, defendendo a impossibilidade de cobrança das taxas associativas, bem como sua ilegitimidade passiva *ad causam*, sob o argumento de que adquiriu o imóvel em data anterior à constituição da associação autora e que jamais aderiu ou anuiu com sua criação, a parte requerida sustentou. Aduz que o lote está situado em área de livre circulação, sem previsão de fração ideal ou área comum no título aquisitivo, inexistindo condomínio regularmente instituído. Afirma que a associação não possui registro regular perante o Registro de Imóveis, que os serviços essenciais são prestados diretamente pelo Poder Público e que a cobrança pretendida viola a liberdade constitucional de associação. Defende, ainda, a *"incidência obrigatória das teses firmadas no Tema 492/STF e Tema 882/STJ"* (fl. 410).

Contrarrazões apresentadas (fls. 441-460).

É o relatório.

VOTO

No que se refere à ofensa ao art. 1.022 do CPC, a parte recorrente se ateve a formular alegação genérica de violação desse dispositivo, sem demonstrar de forma específica em que consistiu o vício cometido pelo Tribunal de origem. Assim, diante da fundamentação recursal deficiente, que impede a exata compreensão da controvérsia, incide a Súmula n. 284/STF.

No mais, a questão controvertida foi decidida pelo Tribunal de origem nos seguintes termos (fls. 327-329):

Os Tema 492/STF e 882/STJ foram examinados sob a perspectiva em que proprietários de imóveis regularizados, situados em bairros abertos, constituem, por meio de uma associação de moradores, um condomínio irregular.

Trata-se de hipótese diversa a da realidade do Distrito Federal, na qual são constituídos condomínios clandestinos, formados por lotes irregulares, por meio do parcelamento ilegal do solo urbano.

[...]

Além do mais, depreende-se dos autos que, apesar de a associação dos proprietários do condomínio ter sido constituída após a aquisição do lote pelo réu, o condomínio em si já existia.

Inclusive, consta da cessão de direitos apresentada, pelo próprio réu/apelado, no ID 72699079, que ele adquiriu "a fração de metade do imóvel no CD JD DA SERRA", que é a abreviação de "Condomínio Jardim da Serra".

Assim, é irrelevante que a associação tenha sido constituída posteriormente, visto que a aquisição do imóvel situado no condomínio irregular implica em adesão automática ao rateio das despesas inerentes a sua conservação.

Com efeito, impedir a cobrança da taxa condominial implicaria em enriquecimento sem causa por parte do réu/apelado, que se beneficia dos melhoramentos realizados pelo condomínio sem contribuir com essas benfeitorias.

Impende destacar, desde logo, que não há falar em ofensa ao art. 927, III, do CPC quando o acórdão estadual examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia. Nessa linha de raciocínio: AgInt no AREsp n. 2.209.847/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023; e AgInt no AREsp n. 2.402.466/MG, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 31/10/2023.

No caso concreto, o Tribunal de origem, com base nos elementos fático-probatórios dos autos e nas particularidades do Distrito Federal — marcadas pela existência de condomínios clandestinos formados a partir do parcelamento irregular do solo urbano —, entendeu que, embora a associação de moradores tenha sido formalmente constituída após a aquisição do imóvel pelo recorrido, o condomínio irregular já existia à época da aquisição do lote, circunstância evidenciada, inclusive, pelo instrumento de cessão de direitos apresentado pelo próprio recorrido, no qual constava referência expressa ao “Condomínio Jardim da Serra”.

Concluiu, assim, que a aquisição do imóvel localizado em condomínio irregular implica adesão automática ao rateio das despesas inerentes à sua conservação, sob pena de enriquecimento sem causa do proprietário beneficiado pelas benfeitorias realizadas sem a correspondente contribuição.

Referida compreensão se alinha a julgados desta Corte Superior que, em circunstâncias análogas, sedimentaram o entendimento de que *"a cobrança por condomínio irregular é válida quando as contribuições se destinam à manutenção de serviços comuns, evitando enriquecimento sem causa; o distinguishing afasta a aplicação da tese do Tema 882/STJ (associações de moradores) e do Tema 492/STF, preservando a natureza propter rem das despesas em ambientes de fruição de serviços e benefícios comuns"* (AREsp n. 3.068.506/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 6/3/2026).

No mesmo sentido, com destaque para o entendimento de que, nos condomínios irregulares formados por parcelamento ilegal do solo urbano no Distrito Federal, é inaplicável a tese firmada nos Temas n. 492/STF e 882/STJ, por se tratar de realidade distinta daquela examinada nos precedentes paradigmas — referentes a loteamentos regularmente instituídos posteriormente convertidos em condomínios de fato —, circunstância que autoriza a realização de *distinguishing*: REsp n. 2.192.990/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025; e AgInt no REsp n. 2.008.605/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023.

Por fim, concluir em sentido contrário ao entendimento adotado pelo Tribunal de origem, especialmente quanto à existência prévia do condomínio irregular, à ciência

do recorrido acerca dessa condição e ao efetivo proveito das benfeitorias e serviços custeados pela coletividade, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Ante o exposto, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.255.476 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0027151-8

Número de Origem:
07324539520248070001 7324539520248070001

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TADEU DA SILVA FERREIRA

ADVOGADOS : VANESSA CRISTINA DOS SANTOS PEREIRA - DF028025

DANIELLA REBELO DOS SANTOS CHAVES - DF026907

JOÃO DANIEL SOARES SANTANA - DF070969

KAREN SANTOS DE ARAÚJO SILVA - DF080895

GRAZIELLA COSTA COPPI - DF084730

RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO CONDOMINIO
RESIDENCIAL JARDIM DA SERRA

ADVOGADO : ANDRESSA BESERRA LAGO DA SILVA - DF049495

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

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

Brasília, 30 de junho de 2026