



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2110029 - SP (2023/0414447-5)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO DO JARDIM  
COLEGINHO - AJC  
**ADVOGADO** : SIMONE CRISTIANE SCOTTON - SP251686  
**RECORRIDO** : BENEDITO DONIZETI MACHADO DE ANDRADE  
**RECORRIDO** : CLAUDIA ESTEVAM DE AMORIM  
**RECORRIDO** : RAUL HARDT ANDRADE  
**ADVOGADO** : BENEDITO DONIZETI MACHADO DE ANDRADE (EM CAUSA PRÓPRIA) -  
SP221309

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. RATEIO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO DA ASSOCIAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA DO ART. 784 DO CPC. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CORRETAMENTE ARBITRADOS. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO.

1. Embargos à execução dos qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 16/8/2022 e concluso ao gabinete em 1/8/2024.
2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) o termo de adesão associativa celebrado entre proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento possui natureza jurídica de título executivo extrajudicial; b) os associados estão, na espécie, obrigados a contribuir com o rateio das despesas de manutenção da associação de moradores; e c) os honorários advocatícios sucumbenciais foram adequadamente fixados.
3. De acordo com o inciso VIII do art. 784 do CPC, são títulos executivos extrajudiciais os créditos, documentalmente comprovados, decorrentes de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio.
4. O inciso X do art. 784 do CPC atribui a qualidade de título executivo extrajudicial ao crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.
5. A criação da disciplina dos títulos executivos extrajudiciais teve por escopo garantir a efetividade do processo, afastando a necessidade da cognição exauriente típica da fase de conhecimento e permitindo o ajuizamento diretamente da ação de execução.
6. A técnica dos títulos executivos extrajudiciais representa verdadeira

exceção ao processo de cognição exauriente, motivo pelo qual o art. 784 do CPC merece interpretação restritiva.

7. Tendo em vista que os incisos VIII e X do art. 784 do CPC referem-se, expressamente, a contratos de locação e a despesas de condomínio, não é dado ao intérprete ampliar o seu âmbito de incidência para a hipótese de créditos decorrentes do rateio de despesas de associação de moradores.

8. A partir da interpretação restritiva do rol do art. 784 do CPC e tendo em mira a tipicidade dos títulos executivos, conclui-se que o termo de adesão associativa celebrado entre proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento não possui natureza jurídica de título executivo extrajudicial.

9. No que diz respeito aos honorários advocatícios sucumbenciais, observa-se que, na espécie, o valor da causa é de R\$ 2.323,42, o que atrai a incidência do art. 85, §8º, do CPC, de modo que o arbitramento dos honorários deve ser realizado por equidade, motivo pelo qual não merece reforma o acórdão recorrido quanto ao ponto.

10. Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois, nos moldes da presente fundamentação, concluiu que a lei não qualifica como título executivo extrajudicial eventual adesão associativa celebrada entre proprietário de lote de terreno e a entidade que administra o loteamento de acesso controlado.

11. Recurso especial não provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de novembro de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2110029 - SP (2023/0414447-5)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO DO JARDIM  
COLEGINHO - AJC  
**ADVOGADO** : SIMONE CRISTIANE SCOTTON - SP251686  
**RECORRIDO** : BENEDITO DONIZETI MACHADO DE ANDRADE  
**RECORRIDO** : CLAUDIA ESTEVAM DE AMORIM  
**RECORRIDO** : RAUL HARDT ANDRADE  
**ADVOGADO** : BENEDITO DONIZETI MACHADO DE ANDRADE (EM CAUSA PRÓPRIA) -  
SP221309

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. RATEIO DE DESPESAS DE MANUTENÇÃO DA ASSOCIAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA DO ART. 784 DO CPC. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CORRETAMENTE ARBITRADOS. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO.

1. Embargos à execução dos qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 16/8/2022 e concluso ao gabinete em 1/8/2024.
2. O propósito recursal consiste em dizer se: a) o termo de adesão associativa celebrado entre proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento possui natureza jurídica de título executivo extrajudicial; b) os associados estão, na espécie, obrigados a contribuir com o rateio das despesas de manutenção da associação de moradores; e c) os honorários advocatícios sucumbenciais foram adequadamente fixados.
3. De acordo com o inciso VIII do art. 784 do CPC, são títulos executivos extrajudiciais os créditos, documentalmente comprovados, decorrentes de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio.
4. O inciso X do art. 784 do CPC atribui a qualidade de título executivo extrajudicial ao crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.
5. A criação da disciplina dos títulos executivos extrajudiciais teve por escopo garantir a efetividade do processo, afastando a necessidade da cognição exauriente típica da fase de conhecimento e permitindo o ajuizamento diretamente da ação de execução.
6. A técnica dos títulos executivos extrajudiciais representa verdadeira

exceção ao processo de cognição exauriente, motivo pelo qual o art. 784 do CPC merece interpretação restritiva.

7. Tendo em vista que os incisos VIII e X do art. 784 do CPC referem-se, expressamente, a contratos de locação e a despesas de condomínio, não é dado ao intérprete ampliar o seu âmbito de incidência para a hipótese de créditos decorrentes do rateio de despesas de associação de moradores.

8. A partir da interpretação restritiva do rol do art. 784 do CPC e tendo em mira a tipicidade dos títulos executivos, conclui-se que o termo de adesão associativa celebrado entre proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento não possui natureza jurídica de título executivo extrajudicial.

9. No que diz respeito aos honorários advocatícios sucumbenciais, observa-se que, na espécie, o valor da causa é de R\$ 2.323,42, o que atrai a incidência do art. 85, §8º, do CPC, de modo que o arbitramento dos honorários deve ser realizado por equidade, motivo pelo qual não merece reforma o acórdão recorrido quanto ao ponto.

10. Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois, nos moldes da presente fundamentação, concluiu que a lei não qualifica como título executivo extrajudicial eventual adesão associativa celebrada entre proprietário de lote de terreno e a entidade que administra o loteamento de acesso controlado.

11. Recurso especial não provido.

## RELATÓRIO

Examina-se recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO DO JARDIM COLEGINHO - AJC com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional contra acórdão do TJSP.

**Recurso especial interposto em:** 16/8/2022.

**Concluso ao gabinete em:** 1/8/2024.

**Ação:** embargos à execução ajuizados pelos recorridos.

**Sentença:** julgou procedentes os pedidos para o fim de “(a) extinguir a execução distribuída nesta Vara sob nº 1009986-31.2018.8.26.0292 [...] em virtude da ausência de título executivo extrajudicial; e (b) declarar a inexistência de relação jurídica entre os embargantes e a associação embargada” (fl. 138).

**Acórdão:** por unanimidade, negou provimento à apelação da recorrente, nos termos da seguinte ementa:

Apelação. Associação. Embargos à execução. Ação de execução de título extrajudicial, com o objetivo de recebimento de taxa de manutenção de loteamento. Sentença de acolhimento dos embargos à execução, por inexistência de título executivo extrajudicial. Inconformismo da parte exequente-embargada.

Primeiro julgamento da apelação pelo não provimento. Interpostos recursos especial e extraordinário pela exequente-embargada, provido o recurso especial e determinado pelo STJ novo julgamento da controvérsia, em razão de tema 492, STF, de repercussão geral. 1. Mesmo superveniente firmada a tese de repercussão geral, não há espaço para se admitir o processamento da presente demanda sob a forma de execução de título extrajudicial. Reconhecimento das balizas da possibilidade de cobrança, na tese 492, STF [Pleno, RE 695.911/SP, com julgamento proclamado em 18.12.2020] não imprime a qualificação de título executivo extrajudicial aos instrumentos trazidos como suporte à existência da despesa cobrada. Lei de regência (CC/02, CPC/15 e Leis Federais 4.591/1964 e 6.766/1979) não qualifica como título executivo extrajudicial eventual adesão associativa celebrada entre proprietário de lote de terreno e a entidade que administra o loteamento de acesso controlado. Mesmo se avançado ao mérito da causa, o pedido formalizado de desassociação pelos executados-embargantes, documentado, impede haja cobrança da taxa de manutenção do loteamento, instituído em momento anterior ao advento da Lei Federal 13.465/2017. Irrelevância da preexistência da constituição da associação de moradores ao ato de aquisição do lote de terreno. Inexistência de autorização específica de lei local à cobrança, independentemente de vínculo formal à entidade associativa mantenedora do loteamento — termo de concessão de uso celebrado pela exequente com a municipalidade local limita a convencionar a assunção da obrigação da concessionária de conservar os equipamentos urbanos, logradouros públicos internos ao perímetro do loteamento e arcar com as respectivas despesas, sem, todavia, impor aos proprietários dos lotes internos ao loteamento referida obrigação de compartilhamento de tais despesas (cláusulas primeira, terceira e oitava, cf. fls. 115/118 dos autos). 2. Em novo julgamento, recurso de apelação da parte exequente-embargada mantido desprovido. (fls. 687-688)

**Embargos de declaração:** opostos,

**Recurso especial:** alega, em síntese, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 85, §2º, 784, X e 1.029, §1º do Código de Processo Civil; ao art. 78 da Lei n. 13.465/2017 e ao art. 36-A da Lei n. 6.766/79, ao argumento de que:

a) é possível o ajuizamento de ação de execução de título extrajudicial para receber créditos advindos de rateio de despesas de associação de moradores lastreada em termo de adesão associativa celebrado entre proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento de acesso controlado;

b) os recorridos estão obrigados a contribuir com o rateio das despesas de manutenção da associação de moradores, pois o pedido formulado de saída da associação foi posterior à Lei n. 13.465/2017; e

c) os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser reduzidos, pois

fixados em patamar exorbitante.

**Prévio juízo de admissibilidade:** o TJSP admitiu o recurso especial interposto (fls. 858-860).

É o relatório.

## VOTO

O propósito recursal consiste em dizer se: a) o termo de adesão associativa celebrado entre proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento possui natureza jurídica de título executivo extrajudicial; b) os associados estão, na espécie, obrigados a contribuir com o rateio das despesas de manutenção da associação de moradores; e c) os honorários advocatícios sucumbenciais foram adequadamente fixados.

### 1. DA NÃO CARACTERIZAÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

1. De acordo com o inciso VIII do art. 784 do CPC, são títulos executivos extrajudiciais os créditos, documentalmente comprovados, decorrentes de **aluguel de imóvel**, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio.

2. Além disso, o inciso X do mesmo dispositivo legal atribui a qualidade de título executivo extrajudicial ao crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de **condomínio edilício**, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

**3. O ponto central da controvérsia consiste em determinar se o termo de adesão associativa celebrado entre proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento amolda-se ao disposto nos incisos VIII ou X do art. 784 do CPC, qualificando-se como título executivo extrajudicial.**

4. Conforme aponta a doutrina, “só são títulos executivos extrajudiciais aqueles taxativamente previstos na legislação ordinária. O art. 784, XII, do CPC

reforça tal exigência, na medida em que expressa o **princípio da tipicidade dos títulos executivos**. Nada mais justo. O sacrifício imposto pela execução, a gravidade das medidas executivas, algumas conducentes ao desapossamento patrimonial ou a expropriação dos bens sem a realização prévia da atividade cognitiva, impõe o reconhecimento prévio de justa causa para tanto, que se subsume na existência do título reconhecido como executivo pelo ordenamento jurídico." (DUARTE, Zulmar *In* GAJARDONI, Fernando...[*et.al.*]. *Comentários ao código de processo civil*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022).

5. Deve-se observar que a criação da disciplina dos títulos executivos extrajudiciais teve por escopo garantir a efetividade do processo, afastando a necessidade da cognição exauriente típica da fase de conhecimento e permitindo o ajuizamento diretamente da ação de execução.

6. Conforme aponta Pontes de Miranda, trata-se de técnica legislativa que visa abreviar o processo e a satisfação do direito material, “adiantando-se a cognição, para que se possa começar pela eficácia executiva da *causa petendi*”, de modo que “a abreviação é somente para efeito da inversão (exercício da pretensão a executar, antes do exercício da pretensão a obter condenação) (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado das ações*: ações executivas. t. 7. São Paulo: RT, 1978, p. 76 e 88).

7. Nesse sentido, a técnica dos títulos executivos extrajudiciais representa verdadeira exceção ao processo de cognição exauriente, motivo pelo qual o art. 784 do CPC merece **interpretação restritiva**.

8. De fato, conforme aponta a doutrina, o rol do art. 784 do CPC é taxativo, “ou seja, somente lei em sentido estrito pode criar outros tipos de documentos dotados de força executiva (art. 784, XII, CPC/2015). Em outras palavras, o elenco dos títulos executivos é obra exclusiva do legislador, **sendo vedado aos juízes retocá-lo, alterá-lo ou ampliá-lo**” (DONIZETTI, Elpidio. *Novo código de processo civil comentado*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2018).

9. No mesmo sentido:

Por taxatividade deve-se entender a expressa disposição em lei, de modo que o

intérprete não pode entender que um documento se caracterize como um título se a lei assim não determinar expressamente. **Veda-se, portanto, a interpretação ampliativa pelo operador e não a atividade criativa do legislador.** O rol não é fechado à inserção legal de novos títulos, mas à aplicação dos que estão previstos pela lei vigente.

CABRAL, Antonio do Passo...[et.al.]. *Comentários ao novo código de processo civil*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016) [g.n.]

10. A propósito, é a doutrina do mestre hermeneuta Carlos Maximiliano para quem as disposições legais que introduzem exceções, de qualquer natureza, a regras gerais integram o chamado Direito Excepcional, merecendo, desse modo, interpretação restrita, *verbis*:

O Código Civil explicitamente consolidou o preceito clássico – *Exceptiones sunt strictissimoe interpretationis* (“interpretam-se as exceções estritissimamente”) no art. 6º da antiga Introdução, assim concebido: “A lei que abre exceção a regras gerais, ou restringe direitos, só abrange os casos que especifica”.

[...]

Consideram-se excepcionais, quer estejam insertas em repositórios de Direito Comum, quer se achem nos de Direito Especial, as disposições que: (...) q) enfim, **introduzem exceções, de qualquer natureza, a regras gerais, ou a um preceito da mesma lei, a favor, ou em prejuízo, de indivíduos ou classes da comunidade.**

(MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 183 e 187-188) [g.n.]

11. Além disso, se é verdade que “onde a lei não distingue não cabe ao intérprete distinguir”, não é menos verdadeiro, *contrario sensu*, que, se a norma jurídica estabelece, expressamente, uma distinção, enumerando os seus destinatários, não cabe ao intérprete ignorá-la.

12. Daí porque se afirma nos clássicos compêndios de hermenêutica jurídica que “a inclusão de um é a exclusão de outro” (*Inclusio inius alterius est exclusio*), isto é, **se a própria lei indica os sujeitos ou institutos aos quais se aplica, determinando o seu âmbito de incidência, ao intérprete, em regra, não é dado expandi-lo.** (BAPTISTA, Paula. *Compêndio de Hermenêutica Jurídica* *In* TOMASETTI JR., Alcides (Coord.). *Clássicos do Direito Brasileiro*: *Hermenêutica Jurídica*, 1984, p. 74).

13. Partindo dessas premissas fundamentais, do exame do inciso VIII do art. 784 do CPC, ressoa evidente que o referido dispositivo legal refere-se,



especificamente, ao contrato de locação de imóveis, atribuindo “eficácia executiva ao crédito decorrente de aluguel de imóvel, objeto de contrato escrito, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio” (ASSIS, Araken de. *Manual da Execução*. 22. ed. São Paulo: RT, 2024, p. 222).

14. Não há, como se observa, qualquer referência a rateio de despesas de associação de moradores.

15. Já o inciso X do art. 784 do CPC refere-se, exclusivamente, a crédito decorrente de contribuições de condomínio edilício.

16. De igual modo, constata-se que o dispositivo legal em questão também não abarca o rateio de despesas de associação de moradores, notadamente tendo em vista que não se pode confundir condomínio e associação. Em outras palavras, a associação de proprietários de imóveis não se confunde com o condomínio, que possui natureza diversa.

17. Assim, se os incisos VIII e X do art. 784 do CPC referem-se, expressamente, a contratos de locação e a despesas de condomínio, não é dado ao intérprete, ao contrário do que pretende a parte recorrente, ampliar o seu âmbito de incidência para a hipótese de créditos decorrentes do rateio de despesas de associação de moradores.

18. Com efeito, ressalta a doutrina que “o abandono da fórmula explícita constitui um perigo para a certeza do Direito, a segurança jurídica; por isso é só justificável em face de mal maior, comprovado: o de uma solução contrária ao espírito dos dispositivos, examinados em conjunto. **As audácias do hermeneuta não podem ir a ponto de substituir, de fato, a norma por outra**” (MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 91).

19. Há evidente prejuízo à segurança jurídica quando a interpretação do texto legislativo ignora a existência de normas jurídicas expressas. O intérprete deve evitar ao máximo a incerteza normativa e a discricionariedade.

20. Em âmbito doutrinário, Araken de Assis aponta que o inciso X do art. 784 do CPC refere-se unicamente a despesas decorrentes de condomínio edilício,

que não podem ser equiparadas às contribuições devidas à associação de moradores em loteamentos fechados, *verbis*:

Não é qualquer condomínio, todavia, cujas despesas comuns de caráter ordinário ou extraordinário (v.g., reforma dos elevadores) podem ser executadas ao abrigo do art. 784, X, mas apenas o "condomínio edilício". Entende-se por tal o condomínio disciplinado pela Lei 4.591/1964. **E não se equiparam a essas contribuições as devidas à associação de moradores, em loteamentos fechados, pois são obrigados tão só os associados, cuja adesão é opcional.** (ASSIS, Araken de. *Manual da Execução*. 22. ed. São Paulo: RT, 2024, p. 225) [g.n.]

21. Desse modo, a partir da interpretação restritiva do rol do art. 784 do CPC e tendo em mira a tipicidade dos títulos executivos, conclui-se que o termo de adesão associativa celebrado entre proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento não possui natureza jurídica de título executivo extrajudicial.

## 2. DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

22. Por fim, sustenta a parte recorrente que os honorários advocatícios sucumbenciais deveriam ser reduzidos, pois fixados em patamar exorbitante. Em síntese, requer que os honorários sejam arbitrados entre 10% e 20% do valor atualizado da causa.

23. A Corte de origem, no entanto, fixou os honorários em R\$ 1.000,00, posteriormente majorados para R\$ 2.000,00, por apreciação equitativa, tendo em vista o reduzido valor da causa.

24. Na espécie, observa-se que o valor da causa é de R\$ 2.323,42, o que atrai, de fato, a incidência do art. 85, §8º, do CPC, pois o valor da causa é muito baixo, de modo que o arbitramento dos honorários deve ser realizado por equidade, motivo pelo qual não merece reforma o acórdão recorrido quanto ao ponto.

## 3. DO PROCESSO SOB JULGAMENTO

25. Na hipótese dos autos, a associação recorrente ajuizou ação de

execução visando o recebimento de taxas ordinárias e extraordinárias de associação de moradores decorrentes do rateio de despesas comuns.

26. Os executados, recorridos, opuseram embargos à execução, cujos pedidos foram julgados procedentes para o fim de extinguir a execução em virtude da ausência de título executivo extrajudicial e declarar a inexistência de relação jurídica entre os embargantes e a associação embargada.

27. Transcreve-se, por oportuno, elucidativo excerto da sentença:

Todavia, o crédito buscado pela embargada não se enquadra na hipótese de título executivo extrajudicial prevista no mencionado artigo, seja no inciso indicado na exordial da execução, seja em qualquer outro.

**Com efeito, o artigo 784, VIII, do CPC/2015 elenca como título executivo extrajudicial o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio.**

Todavia, "Importante destacar que esse dispositivo legal diz respeito às despesas condominiais devidas em razão da relação derivada da locação e não aquela havida entre condomínio e condômino, esta última objeto de tratamento no inc. X deste mesmo artigo" (WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (Coord.); et al. Primeiros comentários ao novo código de processo civil: artigo por artigo. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 1249).

**Ademais, a embargada constitui associação de proprietários de imóveis, não se confundindo com o condomínio, que possui natureza jurídica diversa, motivo pelo qual sequer o inciso X do art. 784 do CPC/2015 autoriza o manejo da execução.**

Inexistente título executivo extrajudicial, de rigor o acolhimento dos presentes embargos, com a consequente extinção da execução, com fundamento no art. 924, I do CPC/2015.

(fl. 134) [g.n.]

28. A Corte de origem, por sua vez, negou provimento à apelação da recorrente, ao fundamento de que a lei não qualifica como título executivo extrajudicial eventual adesão associativa celebrada entre proprietário de lote de terreno e a entidade que administra o loteamento de acesso controlado, *verbis*:

A lei de regência aplicável (CC/02, CPC/15 e Leis Federais 4.591/1964 e 6.766/1979) não qualifica como título executivo extrajudicial eventual adesão associativa celebrada entre proprietário de lote de terreno e a entidade que administra o loteamento de acesso controlado.

Vale dizer, como decidido no acórdão que julgou a apelação, **não convence a equiparação desejada pela parte exequente, para que seja caracterizada como "despesa condominial" e título executivo extrajudicial (art. 784, X, CPC/15) a despesa cobrada pela associação de moradores para a conservação do loteamento, uma vez que a lei**

**não faz essa ampliação interpretativa**, sequer se cogita tenha havido essa interpretação pelo STF, ao se julgar a tese 492, em repercussão geral.  
(fl. 692)

29. Nesse contexto, não merece reforma o acórdão recorrido, pois, nos termos da fundamentação já exposta, o termo de adesão associativa celebrado entre proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento não possui natureza jurídica de título executivo extrajudicial, motivo pelo qual a presente execução não pode mesmo subsistir ante a ausência de condição essencial de procedibilidade.

30. Uma vez mantido o acórdão recorrido no que diz respeito à extinção da execução em razão da ausência de título executivo, ficam prejudicadas as demais teses recursais suscitadas.

#### **4. DISPOSITIVO**

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado dos recorridos em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente para R\$ 2.500,00, observado, se cabível, o disposto no art. 98, § 3º, do CPC.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0414447-5

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.110.029 / SP

Números Origem: 10099863120188260292 10106939620188260292 202003162251

PAUTA: 12/11/2024

JULGADO: 12/11/2024

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO LOTEAMENTO DO JARDIM  
COLEGINHO - AJC  
ADVOGADO : SIMONE CRISTIANE SCOTTON - SP251686  
RECORRIDO : BENEDITO DONIZETI MACHADO DE ANDRADE  
RECORRIDO : CLAUDIA ESTEVAM DE AMORIM  
RECORRIDO : RAUL HARDT ANDRADE  
ADVOGADO : BENEDITO DONIZETI MACHADO DE ANDRADE (EM CAUSA  
PRÓPRIA) - SP221309

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Pessoas Jurídicas - Associação

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.