

# Termo de adesão não serve para cobrança de dívida com administração de loteamento

O termo de adesão associativa celebrado entre um proprietário de lote de terreno e a associação que administra o loteamento não possui natureza jurídica de título executivo extrajudicial.

Essa conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que negou provimento ao recurso especial ajuizado por um loteamento na tentativa de cobrar contribuições atrasadas de maneira mais direta.

Isso seria possível pela aplicação do artigo 784 do **Código de Processo Civil**, que determina os documentos que podem ser considerados títulos executivos extrajudiciais. São os documentos que não foram emitidos pelo Poder Judiciário, mas servem para cobrar uma dívida de maneira judicial, sem precisar passar pelo processo de conhecimento da questão.

O inciso VIII do artigo 784 cita o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio.

Já o inciso X trata do crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

A associação tentou ajuizar a execução contra um associado que não pagou as contribuições, mas o processo acabou extinto pelas instâncias ordinárias, em virtude da ausência de título executivo extrajudicial.

## Interpretação restritiva

Relatora do recurso no STJ, a ministra Nancy Andrighi manteve essa conclusão. Ela defendeu que o artigo 784 do CPC seja interpretado de maneira restritiva, por representar exceção ao processo de cognição exauriente.

Assim, se os incisos VIII e X do artigo 784 referem-se expressamente a contratos de locação e a despesas de condomínio, não é dado ao intérprete ampliar sua incidência para o rateio de despesas de associação de moradores.

“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”, defendeu a relatora.

“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”, concluiu ela.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
REsp 2.110.029**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-nov-22/termo-de-adesao-nao-serve-para-cobranca-de-divida-com-administracao-de-loteamento/>

