



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2539427 - SP(2023/0429792-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : MIGIAN DIGITAL VAREJO E SERVICOS LTDA
ADVOGADO : WILLIAN PESTANA - SP300875
AGRAVADO : PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVADO : TAQUARI PARTICIPACOES S/A
AGRAVADO : CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL
AGRAVADO : TERRA ROXA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO : BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : CRISTIANO SILVA COLEPICOLA - SP291906
INTERES. : RENARA GERONYMO DE ANDRADE

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILIQUIDEZ DO TÍTULO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação aos arts. 485, 803, parágrafo único, do CPC, e 23, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia cinge-se a agravo de instrumento manejado em execução de título extrajudicial para manter decisão que acolheu, em parte, exceção de pré-executividade, excluindo as rubricas “encargos” e “total notas de débitos”.
3. A Corte de origem rejeitou a exceção de pré-executividade por demandar dilação probatória, reconheceu a legitimidade do título e de seus encargos e deu provimento ao agravo de instrumento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a extinção dos embargos à execução, sem resolução de mérito, impede a rediscussão da tese em exceção de pré-executividade, à luz do art. 485 do CPC; (ii) saber se a iliquidez e inexigibilidade

do título, por ausência de discriminação das rubricas “encargos” e “total notas de débitos”, podem ser reconhecidas de ofício em exceção de pré-executividade, conforme o art. 803, parágrafo único, do CPC; e (iii) saber se a cobrança de despesas ordinárias de condomínio exige comprovação de previsão orçamentária e rateio mensal, nos termos do art. 23, § 2º, da Lei n. 8.245/1991.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. As teses demandam reexame do conjunto fático-probatório e não versam matéria de ordem pública, sendo impróprias para a via da exceção de pré-executividade; incide a Súmula n. 7 do STJ, que obsta a revisão das conclusões do Tribunal de origem quanto à legitimidade do título e à comprovação dos encargos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame das conclusões do Tribunal de origem sobre a necessidade de dilação probatória e a legitimidade do título e de seus encargos. 2. Matérias relativas à discriminação de débitos e à comprovação de despesas condominiais não são de ordem pública e devem ser veiculadas por embargos à execução, sendo impróprias para exceção de pré-executividade.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 485, 803, 85; Lei n. 8.245/1991, art. 23. [art. 803, parágrafo único; art. 23, § 2º; art. 85, § 11]

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2539427 - SP(2023/0429792-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MIGIAN DIGITAL VAREJO E SERVICOS LTDA
ADVOGADO : WILLIAN PESTANA - SP300875
AGRAVADO : PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVADO : TAQUARI PARTICIPACOES S/A
AGRAVADO : CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL
AGRAVADO : TERRA ROXA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO : BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : CRISTIANO SILVA COLEPICOLA - SP291906
INTERES. : RENARA GERONYMO DE ANDRADE

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILIQUIDEZ DO TÍTULO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação aos arts. 485, 803, parágrafo único, do CPC, e 23, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia cinge-se a agravo de instrumento manejado em execução de título extrajudicial para manter decisão que acolheu, em parte, exceção de pré-executividade, excluindo as rubricas “encargos” e “total notas de débitos”.
3. A Corte de origem rejeitou a exceção de pré-executividade por demandar dilação probatória, reconheceu a legitimidade do título e de seus encargos e deu provimento ao agravo de instrumento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a extinção dos embargos à execução, sem resolução de mérito, impede a rediscussão da tese em exceção de pré-executividade, à luz do art. 485 do CPC; (ii) saber se a iliquidez e inexigibilidade

do título, por ausência de discriminação das rubricas “encargos” e “total notas de débitos”, podem ser reconhecidas de ofício em exceção de pré-executividade, conforme o art. 803, parágrafo único, do CPC; e (iii) saber se a cobrança de despesas ordinárias de condomínio exige comprovação de previsão orçamentária e rateio mensal, nos termos do art. 23, § 2º, da Lei n. 8.245/1991.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. As teses demandam reexame do conjunto fático-probatório e não versam matéria de ordem pública, sendo impróprias para a via da exceção de pré-executividade; incide a Súmula n. 7 do STJ, que obsta a revisão das conclusões do Tribunal de origem quanto à legitimidade do título e à comprovação dos encargos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame das conclusões do Tribunal de origem sobre a necessidade de dilação probatória e a legitimidade do título e de seus encargos. 2. Matérias relativas à discriminação de débitos e à comprovação de despesas condominiais não são de ordem pública e devem ser veiculadas por embargos à execução, sendo impróprias para exceção de pré-executividade.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 485, 803, 85; Lei n. 8.245/1991, art. 23. [art. 803, parágrafo único; art. 23, § 2º; art. 85, § 11]

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MIGIAN DIGITAL CONFECÇÃO DE VESTUÁRIO LTDA. contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação aos arts. 485, IV, 803, parágrafo único, do Código de Processo Civil, e 23, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, bem como pela incidência da Súmula n. 7 do STJ (fls. 134-135).

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo proferido em agravo de instrumento, nos autos de execução de título extrajudicial.

O acórdão recorrido recebeu a seguinte ementa (fl. 102):

EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. Incidente que possui escopo restrito. Tese de falta de discriminação dos débitos, a não revelar questão de ordem pública, que é típica de embargos. Necessidade de instrução probatória que não se amolda à via eleita. Precedente desta Câmara. Embargos à execução, ademais, já propostos e extintos por falta de recolhimento das custas. Sentença transitada em julgado. Preclusão consumativa. Título legítimo, encargos acessórios inclusive, todos comprovados nos autos. Inteligência do art. 784, VIII, do CPC. Exceção de pré-executividade rejeitada. Recurso provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados.

No recurso especial, a recorrente aponta violação aos seguintes dispositivos:

a) art. 485 do Código de Processo Civil, porque a extinção dos embargos à execução, sem resolução do mérito, não impediria o exame da tese em sede de exceção de pré-executividade;

b) art. 803, parágrafo único, do Código de Processo Civil, sob o argumento de que o título seria ilíquido e inexigível, diante da ausência de discriminação das rubricas “encargos” e “total notas de débitos” na planilha, matéria que poderia ser reconhecida de ofício;

c) art. 23, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, pois a cobrança de despesas ordinárias de condomínio exigiria comprovação de previsão orçamentária e rateio mensal, o que não teria ocorrido, especialmente no período de fechamento do shopping durante a pandemia.

Requer o provimento do recurso para reformar o acórdão (fls. 101-104) e restabelecer a decisão de primeiro grau (fls. 64-67), excluindo da base de cálculo da execução as rubricas “encargos” e “total notas de débitos”, além de reconhecer as violações apontadas e validar a exceção de pré-executividade.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que acolheu, em parte, exceção de pré-executividade em execução de título extrajudicial, excluindo da planilha as rubricas “encargos” e “total notas de débitos”.

I – Art. 485 do Código de Processo Civil

A recorrente sustenta que a extinção dos embargos à execução, sem exame de mérito, não teria produzido preclusão consumativa, permitindo a rediscussão da matéria na exceção de pré-executividade.

O acórdão recorrido decidiu que a discussão quanto à discriminação dos débitos exige instrução probatória e deveria ter sido deduzida nos embargos à execução, já propostos e extintos por falta de recolhimento das custas, restando a questão preclusa. Concluiu, ademais, pela legitimidade do título e de seus encargos acessórios.

Reverter tal entendimento demandaria reexame de matéria fática e probatória, providência vedada em recurso especial em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

II – Art. 803, parágrafo único, do Código de Processo Civil

A recorrente afirma que a iliquidez e inexigibilidade do título, em razão da ausência de discriminação das rubricas “encargos” e “total notas de débitos”, poderiam ser reconhecidas de ofício, inclusive em exceção de pré-executividade.

O Tribunal de origem, porém, consignou que a tese não versa sobre matéria de ordem pública, exigindo dilação probatória e devendo ser arguida na via própria dos embargos à execução; além disso, reputou legítimo o título e comprovados os encargos nos autos.

A alteração dessas conclusões, da mesma forma, encontra barreira intransponível na Súmula n. 7 do STJ, que impede o reexame do conjunto probatório.

III – Art. 23, § 2º, da Lei n. 8.245/1991

A recorrente afirma que a cobrança de despesas ordinárias de condomínio exigia comprovação de previsão orçamentária e rateio mensal, o que não teria ocorrido, principalmente durante a pandemia, devendo tais rubricas ser excluídas.

A Corte estadual reconheceu a legitimidade do título e de seus encargos, ressaltando que a discussão exige instrução probatória, incompatível com a via estreita da exceção de pré-executividade (fl. 102).

A pretensão implica reavaliar provas, o que é inviável em recurso especial, ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, diante da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.539.427 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0429792-8

Número de Origem:

10012769320218260008 1001276932021826000810302375920218260100 10302375920218260100
20230000389143 20230000553304 20573267820238260000 2057326782023826000050000

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

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

AGRAVANTE : MIGIAN DIGITAL VAREJO E SERVICOS LTDA

ADVOGADO : WILLIAN PESTANA - SP300875

AGRAVADO : PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA

AGRAVADO : TAQUARI PARTICIPACOES S/A

AGRAVADO : CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCS DO BANCO DO BRASIL

AGRAVADO : TERRA ROXA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVADO : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVADO : BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADO : CRISTIANO SILVA COLEPICOLA - SP291906

INTERES. : RENARA GERONYMO DE ANDRADE

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 09 de março de 2026