RECURSO ESPECIAL Nº 2224537 - TO(2025/0272013-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	EQUILIBRIO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. - ME
ADVOGADOS	:	NATHANAEL LIMA LACERDA - GO012809
		CÉLIO HENRIQUE MAGALHÃES ROCHA - TO003115B
RECORRIDO	:	SKYLINE
ADVOGADOS	:	EMERSON JOSÉ DIAS - TO007167
		ELISANGELA MARTINS PORTO NETTO - TO005609B

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DILAÇÃO PROBATÓRIA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. SÚMULA 83 DO STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A ausência de apreciação, pelo Tribunal a quo, dos dispositivos legais invocados no apelo nobre atrai a incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF. Para a configuração do prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), é indispensável que a parte alegue, no recurso especial, a ofensa ao art. 1.022 do CPC quanto ao ponto omisso, o que não ocorreu na espécie.
2. Não se vislumbra a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma sólida e fundamentada, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, apenas não adotando a tese sustentada pela parte recorrente.
3. Conforme a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, a exceção de pré-executividade é admitida para discutir matérias de ordem pública, passíveis de conhecimento de ofício, desde que seja desnecessária a dilação probatória.
4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a matéria alegada (ilegitimidade passiva) demandaria dilação probatória, o que afasta o cabimento da referida via processual. Incidência da Súmula 83 do STJ.
5. A revaloração de tais premissas para concluir pela desnecessidade de dilação probatória esbarraria no óbice da Súmula 7 do STJ.
6. Recurso especial 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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA54866222 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:32:10
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: dba4ecfa-ec51-4e39-87af-64d64b5ffa41

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54866222 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:32:10
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: dba4ecfa-ec51-4e39-87af-64d64b5ffa41

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2224537 - TO(2025/0272013-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	EQUILIBRIO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. - ME
ADVOGADOS	:	NATHANAEL LIMA LACERDA - GO012809
		CÉLIO HENRIQUE MAGALHÃES ROCHA - TO003115B
RECORRIDO	:	SKYLINE
ADVOGADOS	:	EMERSON JOSÉ DIAS - TO007167
		ELISANGELA MARTINS PORTO NETTO - TO005609B

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DILAÇÃO PROBATÓRIA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. SÚMULA 83 DO STJ. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A ausência de apreciação, pelo Tribunal a quo, dos dispositivos legais invocados no apelo nobre atrai a incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF. Para a configuração do prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), é indispensável que a parte alegue, no recurso especial, a ofensa ao art. 1.022 do CPC quanto ao ponto omisso, o que não ocorreu na espécie.
2. Não se vislumbra a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma sólida e fundamentada, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, apenas não adotando a tese sustentada pela parte recorrente.
3. Conforme a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, a exceção de pré-executividade é admitida para discutir matérias de ordem pública, passíveis de conhecimento de ofício, desde que seja desnecessária a dilação probatória.
4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a matéria alegada (ilegitimidade passiva) demandaria dilação probatória, o que afasta o cabimento da referida via processual. Incidência da Súmula 83 do STJ.
5. A revaloração de tais premissas para concluir pela desnecessidade de dilação probatória esbarraria no óbice da Súmula 7 do STJ.
6. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EQUILIBRIO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal contra v. acórdão do TJ, assim ementado (fl. 130):

Documento eletrônico VDA54612418 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:09
Código de Controle do Documento: eeb04a7a-9bdc-4820-9ebe-dec113a9d486

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.
1. Estando o Agravo de Instrumento pronto para receber julgamento de mérito, deve ser julgado prejudicado o Agravo Interno manejado contra o deferimento ou indeferimento da tutela liminar recursal vindicada.
AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DÉBITOS DE UNIDADE HABITACIONAL EM CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.
2. A Exceção de Pré-Executividade, como se tem entendido, é espécie excepcional de defesa específica do processo de execução, na qual o executado pode promover a sua defesa independente de garantia do juízo, pugnando pela extinção do processo por falta de preenchimento dos requisitos legais. Dessa forma, há possibilidade de serem arguidas causas modificativas, extintivas ou impeditivas do direito do exequente como, por exemplo, ilegitimidade, pagamento, decadência, prescrição ou remissão, desde que desnecessária dilação probatória, ou seja, aferível de plano, por prova documental inequívoca.
3. Nos termos da Súmula n° 393 do Superior Tribunal de Justiça: "A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória"
4. Com efeito, a exceção de pré-executividade é cabível apenas nos casos de nulidade absoluta e defeitos irreversíveis que possam prejudicar a execução, limitando-se a questões formais de preenchimento de pressupostos processuais, desde que acompanhadas de prova documental robusta e pré-constituída, sob pena de se violentar o sistema processual em vigor, pelo qual a defesa do executado se dá via embargos à execução.
5. Exigindo-se um exame aprofundado de provas e sendo necessária dilação probatória, a exceção de pré-executividade não pode ser utilizada, quando então o devedor deve se servir dos embargos à execução ou ação monitória, configurando a inadequação da via eleita, na origem, conforme entendimento do STJ.
5. Recurso conhecido e não provido. Decisão mantida."

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Em suas razões recursais, as agravantes alegam violação aos arts. 489, § 1º, III, IV, V e VI; 1.022, I e II; 803, I; 4º, parágrafo único, da Lei 4591/1964; 1.345 do Código Civil; 373, II; 374, II, III e IV; 493; 494, II; 507; 1.029 e 1.030 do Código de Processo Civil.

Sustenta que:

i) Houve omissão e negativa de prestação jurisdicional quanto ao exame da ilegitimidade passiva na exceção de pré-executividade, pois o acórdão se limitou a afirmar, genericamente, a necessidade de dilação probatória, sem enfrentar os argumentos e documentos apresentados.

ii) Há nulidade da execução por inexigibilidade da obrigação em relação à recorrente, porque não há transferência da propriedade nem entrega das chaves das unidades, circunstância que afastaria sua responsabilidade por despesas condominiais.

iii) Há desatendimento de entendimento consolidado sobre a responsabilidade por despesas condominiais somente após a imissão na posse e entrega das chaves, o que reforça a tese de que a recorrente não responderia pelos débitos antes desses marcos.

Documento eletrônico VDA54612418 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:09
Código de Controle do Documento: eeb04a7a-9bdc-4820-9ebe-dec113a9d486

iv) Há deficiência na distribuição do ônus da prova e desconsideração de fatos incontroversos quanto à ausência de transferência e de chaves, o que dispensaria dilação probatória e permitiria o reconhecimento da ilegitimidade na via eleita.

v) Houve omissão no exame de fato superveniente relacionado ao cumprimento de sentença que determinaria a entrega das unidades e documentação necessária à transferência, o que impacta diretamente na discussão sobre a responsabilidade.

vi) Houve indevida recusa em integrar o julgado para sanar omissões e ajustar a decisão aos elementos trazidos nos embargos de declaração, inclusive quanto ao fato superveniente.

vii) Houve não reconhecimento de preclusão e de formação de fato incontroverso acerca da inexistência de entrega das chaves e da transferência, impedindo a responsabilização da recorrente.

viii) Há pedido de atribuição de efeito suspensivo excepcional ao recurso especial, em razão da relevância das matérias e do risco de manutenção de execução tida por nula.

Contrarrazões às fls. 253-260.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório. Passo a fundamentar e decidir.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

De início, extrai-se do acórdão recorrido os seguintes fundamentos, senão vejamos (fls. 122-124):

> *"Em recurso dessa espécie, cabe ao juízo ad quem apreciar, tão somente, o teor da decisão interlocutória impugnada. As demais questões, inclusive o meritum causae, deverão ser analisadas e decididas no processo principal, sendo vedada a sua apreciação em sede de agravo de instrumento, em respeito ao princípio do duplo grau de jurisdição.*
>
> *Nesta ocasião, cabe à instância superior apenas dizer se estão presentes ou não os requisitos que autorizam o deferimento da medida requerida na origem.*
>
> *Cinge-se a controvérsia em verificar o acerto/desacerto da decisão agravada que rejeitou a exceção de pré-executividade em que o agravante alega ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução.*
>
> *A Exceção de Pré-Executividade, como se tem entendido, é espécie excepcional de defesa específica do processo de execução, na qual o executado pode promover a sua defesa independente de garantia do juízo, pugnando pela extinção do processo por falta de preenchimento dos requisitos legais.*
>
> *Dessa forma, há possibilidade de serem arguidas causas modificativas, extintivas ou impeditivas do direito do exequente como, por exemplo, ilegitimidade, pagamento, decadência, prescrição ou remissão, desde que desnecessária dilação probatória, ou seja, aferível de plano, por prova documental inequívoca.*
>
> *Neste sentido, é a Súmula n° 393 do Colendo Superior Tribunal de Justiça:*
>
> *(...)*
>
> *De antemão, tem-se que razão não assiste ao agravante.*

Documento eletrônico VDA54612418 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:09
Código de Controle do Documento: eeb04a7a-9bdc-4820-9ebe-dec113a9d486

É cediço que a exceção de pré-executividade, também conhecida por exceção de não executividade (Fredier Didier Jr.) ou então objeção de pré-executividade (ressalvadas algumas variações), refere-se à construção doutrinária, aceita pela jurisprudência, para tratar matérias da defesa de ordem pública, cognoscíveis de ofício pelo magistrado, sem dilação probatória.

Com efeito, a exceção de pré-executividade é cabível apenas nos casos de nulidade absoluta e defeitos irreversíveis que possam prejudicar a execução, limitando-se a questões formais de preenchimento de pressupostos processuais, desde que acompanhadas de prova documental robusta e pré-constituída, sob pena de se violentar o sistema processual em vigor, pelo qual a defesa do executado se dá via embargos à execução.

Exigindo-se um exame aprofundado de provas e sendo necessária dilação probatória, a exceção de pré-executividade não pode ser utilizada, quando então o devedor deve se servir dos embargos à execução ou ação monitória, configurando a inadequação da via eleita, na origem, conforme entendimento do STJ.

A exceção de pré-executividade é cabível quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem formal, ou seja: (a) é indispensável que a matéria invocada seja suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; e (b) é indispensável que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória. (REsp 1110925/SP, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 22/04/2009, D Je 04/05/2009).

Das matérias alegadas, verifica-se que se trata de matéria que por si só demanda dilação probatória. Denota-se que o magistrado de origem considerou que:

(...)

Assim, coaduno ao entendimento exarado pelo magistrado a quo, pois a matéria alegada pelo agravante não pode ser conhecida por meio de exceção de pré-executividade, uma vez que é exigido uma análise probatória, o que não cabível por meio do tipo processual escolhido."

Diante do trecho do acórdão acima transcrito, verifica-se que o conteúdo dos artigos 4°, parágrafo único, da Lei n. 4.591/64, 1.345 do Código Civil, 373, inciso II, e artigo 374, incisos II, III e IV, 493, 494 e 507 do Código de Processo Civil invocados no apelo nobre não foram apreciados pelo Tribunal *a quo*. Esse pressuposto específico do recurso especial é exigido inclusive para matérias de ordem pública. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(...)

4. A Corte local não se pronunciou sobre a tese de julgamento citra petita, não se configurando o prequestionamento da matéria, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos na origem. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.652.215/DF, Relator Ministro **Raul Araújo,** Quarta Turma, julgado em 17/2/2025, DJe de 28/2/2025, g.n.).

Documento eletrônico VDA54612418 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:09
Código de Controle do Documento: eeb04a7a-9bdc-4820-9ebe-dec113a9d486

> *"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. CHAVES. ATRASO NA ENTREGA. ASTREINTES. REVISÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. MULTA COMINATÓRIA. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA.*
> *(...)*
> ***2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.***
> *(...)*
> *5. Agravo interno a que se nega provimento."*
> (AgInt no AREsp n. 2.621.589/AM, Relator Ministro **Antonio Carlos Ferreira,** Quarta Turma, j. 24/2/2025, DJe de 28/2/2025, g.n).

E nem se diga que houve a configuração do prequestionamento ficto, uma vez que sobre a questão o STJ entende que o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC/2015, demanda não só que haja a oposição dos embargos de declaração no Tribunal a quo como também a indicação, no recurso especial, da ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, especificamente quanto à questão que se pretende ver analisada. A propósito:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO NO SERVIÇO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. SUPOSTO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC /15. INTUITO PROTELATÓRIO NÃO EVIDENCIADO. IMPERTINÊNCIA. NÃO PROVIDO.*
> ***1. Conforme jurisprudência desta Corte: 'A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei' (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).***
> *2. Para a aplicação da multa do art. 1021, §4º, do CPC, é necessário que exista demonstração de requisitos cumulativos, previsto no Diploma Processual Civil, o que inexiste na hipótese.*
> *3. Agravo interno a que se nega provimento."*
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.396.692/SP, relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti,** Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, g.n.)

Noutro giro, rejeita-se a alegada violação aos arts. 489, § 1º, incisos III, IV, V e VI, e 1.022, incs. I e II, todos do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem analisou os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, dando-lhes robusta e devida fundamentação.

Sobre esse ponto, impende salientar que a remansosa jurisprudência desta eg. Corte é no sentido de que não há omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando se resolve a controvérsia de maneira sólida e fundamentada e apenas se deixa de adotar a tese do embargante. Nesse sentido, destacam-se os recentes julgados:

Documento eletrônico VDA54612418 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:09
Código de Controle do Documento: eeb04a7a-9bdc-4820-9ebe-dec113a9d486

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. DOCUMENTOS JUNTADOS AOS AUTOS. AFASTAMENTO DAS CONCLUSÕES. REEXAME FÁTICO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há ofensa aos arts. 1.022, parágrafo único, I e II, e 489, § 1º do CPC, quando o tribunal de origem decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, embora sem acolher a tese do insurgente.

(...)

7. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.038.626/PR, relator MINISTRO **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA,** Quarta Turma, julgado em 12/2/2025, DJEN de 17/2/2025, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERENTE.

1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes.

(...)

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.508.561/SP, relator MINISTRO **MARCO BUZZI,** Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025, g.n.)

Em relação ao cabimento da exceção de pré-executividade para investigar a legitimidade passiva do executado, a leitura do trecho do acórdão acima colacionado revela que a Corte de origem não admitiu a exceção de pré-executividade, seja pela necessidade de dilação probatória, seja por não se tratar de matéria de ordem pública.

Deveras, a exceção de pré-executividade não é cabível quando seu acolhimento depender de dilação probatória.

No mesmo sentido:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LEGITIMIDADE AD CAUSAM. FUNDAMENTAÇÃO NÃO IMPUGNADA. SÚMULA N. 283 DO STF APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. MATÉRIA FÁTICA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO QUANTO À LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE DO TÍTULO. SÚMULA N. 282 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A subsistência de fundamento jurídico não impugnado obsta o conhecimento do recurso especial, a teor da Súmula n. 283 do STF.

2. É imprescindível que a Corte recorrida tenha emitido juízo de valor sobre os preceitos legais alegadamente violados, o que não ocorreu na hipótese examinada, sendo de rigor a aplicação, por analogia, da Súmula n. 282 do STF.

3. No caso, o Tribunal de Justiça, com base no acervo fático-probatório rejeitou a alegação de ilegitimidade ad causam, pois demandaria dilação probatória, incompatível com a exceção de pré-executividade. Alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fática-probatória, inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

4. O entendimento desta Corte é de que é cabível a exceção de pré-

Documento eletrônico VDA54612418 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:09
Código de Controle do Documento: eeb04a7a-9bdc-4820-9ebe-dec113a9d486

executividade para discutir liquidez do título exequendo, desde que não demande dilação probatória.
5. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp 2.683.727/SC, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO,** TERCEIRA TURMA, julgado em 17/02/2025, DJe de 20/02/2025, g.n.)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DÍVIDA LÍQUIDA. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. DIA DO PAGAMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. REQUISITOS DA EXCEÇÃO NÃO PREENCHIDOS NO CASO CONCRETO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Consoante iterativa jurisprudência do STJ, o termo inicial do prazo prescricional de dívida líquida se implementa no dia fixado no título para pagamento da última parcela devida.
2. Segundo a orientação do STJ, a exceção de pré-executividade é cabível quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem formal, a saber: (i) indispensável que a matéria invocada seja suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; e (ii) indispensável que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória. No caso concreto, o Tribunal a quo asseverou que há necessidade de dilação probatória, razão pela qual rejeitou a exceção.
3. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp 2.657.990/SP, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO,** QUARTA TURMA, julgado em 18/11/2024, DJe de 29/11/2024, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 1.022, II, DO CPC. ARGUIÇÃO DE OFENSA. AFASTAMENTO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIDADE. QUESTÕES DE ORDEM PÚBLICA. DILAÇÃO PROBATÓRIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. INTERPETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Afasta-se a arguição de ofensa ao art. 1.022, II, do CPC na hipótese em que o tribunal a quo examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, sem incorrer em nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido ou em negativa da prestação jurisdicional.
2. A exceção de pré-executividade é admissível para discutir questões de ordem pública passíveis de conhecimento de ofício, tais como pressupostos processuais, condições da ação e atributos do título executivo, desde que seja desnecessária a dilação probatória.
3. Incide no caso a Súmula n. 83 do STJ quando o entendimento da instância de origem ajusta-se à jurisprudência consolidada nesta Corte.
4. É inviável adotar conclusão diversa do acórdão recorrido e, consequentemente, acolher a tese de cabimento da exceção de pré-executividade quando imprescindível a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios, medidas vedadas em recurso especial em face do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
5. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp 2.505.184/MT, Rel. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA,** QUARTA TURMA, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024, g.n.)

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. LEGITIMIDADE. INTERESSE JURÍDICO. TERCEIRO INTERESSADO. CONSTRIÇÃO DE BENS. EMBARGOS DE TERCEIRO.
1. Ação de execução da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 18/04/2023 e concluso ao gabinete em 16/10/2023.
2. O propósito recursal é decidir se o terceiro interessado possui legitimidade para opor exceção de pré-executividade.
3. A exceção de pré-executividade é cabível quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem

Documento eletrônico VDA54612418 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:09
Código de Controle do Documento: eeb04a7a-9bdc-4820-9ebe-dec113a9d486

> ***formal, quais sejam: a) a matéria invocada deve ser suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; e b) desnecessidade de dilação probatória.***
> ***4. Por se tratar de instituto que trata de matéria passível de ser reconhecida de ofício pelo julgador, não se vislumbra impedimento para que terceiros interessados oponham exceção de pré-executividade.***
> *5. Se a lei permite que os terceiros listados no art. 674 do CPC possam opor de embargos de terceiro, é razoável que também tenham legitimidade para opor exceção de pré-executividade.*
> *6. Recurso especial conhecido e provido."*
> (REsp 2.095.052/MS, Rel. Ministra **NANCY ANDRIGHI,** TERCEIRA TURMA, julgado em 20/08/2024, DJe de 23/08/2024, g.n.)

Percebe-se assim, que o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a orientação jurisprudencial firmada por esta Colenda Corte, atraindo assim a incidência da Súmula 83/STJ.

Ademais, forçoso reconhecer que a alteração do acórdão recorrido, a fim de afastar a necessidade de dilação probatória, implica reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

A propósito:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGADO TÍTULO EXECUTIVO NULO. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO DA VIA ELEITA. SÚMULA 7 DO STJ.*
> ***1. A exceção de pré-executividade é cabível quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem formal, ou seja: (a) é indispensável que a matéria invocada seja suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; e (b) é indispensável que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória.***
> ***2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).***
> *3. Agravo interno a que se nega provimento."*
> (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 2.229.134/RJ, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI,** QUARTA TURMA, julgado em 22/04/2024, DJe de 13/05/2024, g.n.)

Por fim, destaco que "*a incidência de óbices sumulares processuais inviabiliza o recurso especial também pela alínea 'c' do inciso III do art. 105 da Constituição Federal*", ficando, portanto, prejudicado o exame da divergência jurisprudencial (AgInt no REsp n. 1.900.682/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/3/2021, DJe de 6/4/2021). No mesmo sentido:

> *"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DE AVALIAÇÃO E IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. PRECLUSÃO. MATÉRIAS JÁ DECIDIDAS ANTERIORMENTE. DECISÃO MANTIDA.*
> *1. Deve ser reconhecida a preclusão a respeito da tese de nulidade do laudo de avaliação quando a parte, intimada da decisão, opta por não interpor o recurso cabível.*
> *2. A falta de impugnação do recorrente ao único fundamento adotado pelo acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, nos termos da Súmula 284 do STF, por analogia.*
> *3. Nos termos da jurisprudência do STJ, as matérias já decididas anteriormente no processo estão sujeitas à preclusão, ainda que sejam de ordem pública.*

Documento eletrônico VDA54612418 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:09
Código de Controle do Documento: eeb04a7a-9bdc-4820-9ebe-dec113a9d486

4. No caso, alterar a conclusão do Tribunal de origem sobre o preenchimento dos requisitos para caracterização do imóvel como bem de família exigiria o reexame de fatos e provas, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.
5. A incidência de óbices sumulares processuais inviabiliza o recurso especial também pela alínea 'c' do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.
6. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp n. 2.862.189/GO, relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti,** Quarta Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 3/11/2025, g.n.)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM MEDIDA INFERIOR À ACORDADA. VENDA AD MENSURAM. HIPÓTESE QUE CONTA COM REGRAMENTO DECADENCIAL IDENTIFICADO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGANADO. RAZÕES DE RECORRER DISSOCIADAS. SÚMULA 284/STF. INCIDÊNCIA. APLICAÇÃO DO ART. 501 DO CC. INTERPRETAÇÃO CONFORME O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. APLICAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ALEGAÇÃO. PREJUÍZO.
(...)
2. A impossibilidade de compreensão da argumentação oferecida pela recorrente atrai o óbice da Súmula n. 284/STF ('É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia').
(...)
4. Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
5. O dissídio não pode ser conhecido, seja pela deficiência do cotejo analítico apresentado, seja porque os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do art. 105 da CF impedem a análise recursal pela alínea 'c' do mesmo dispositivo constitucional, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.
Agravo interno improvido."
(AgInt no AREsp n. 2.831.183/SP, relator Ministro **Humberto Martins,** Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 23/6/2025, g.n.)

Ante o exposto, nego provimento ao Recurso Especial.

É como voto.

Documento eletrônico VDA54612418 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:53:09
Código de Controle do Documento: eeb04a7a-9bdc-4820-9ebe-dec113a9d486

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.224.537 / TO

Número Registro: 2025/0272013-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00137947520248272700 00351637720208272729 13794752024827270 0 351637720208272729

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	EQUILIBRIO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. - ME
ADVOGADOS	:	NATHANAEL LIMA LACERDA - GO012809
		CÉLIO HENRIQUE MAGALHÃES ROCHA - TO003115B
RECORRIDO	:	SKYLINE
ADVOGADOS	:	EMERSON JOSÉ DIAS - TO007167
		ELISANGELA MARTINS PORTO NETTO - TO005609B

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

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 Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA54846278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:06:34
Código de Controle do Documento: 18f25dee-1329-4d97-b242-1b917ce48555

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54846278 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:06:34
Código de Controle do Documento: 18f25dee-1329-4d97-b242-1b917ce48555