



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3006410 - RS (2025/0290424-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MARIA ROSETE DA ROSA
ADVOGADOS : NILTON LEONEL ARNECKE MARIA - DEFENSOR PÚBLICO - RS054268
RAFAELA CONSALTER - DEFENSOR PÚBLICO - RS050757
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL MAUA I
ADVOGADOS : FLOR EDISON DA SILVA FILHO - RS005687
ADYR NEY GENEROSI FILHO - RS020068
CÉSAR AUGUSTO BOEIRA DA SILVA - RS047002
GUSTAVO PÔRTO BORJES - RS062561
JOSÉ RAIMUNDO BLUMEL GENEROSI - RS111391

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS E INCLUSÃO DE PARCELAS VINCENDAS ATÉ O CUMPRIMENTO INTEGRAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial na qual se apontam como óbices a ausência de cotejo analítico e a incidência das Súmulas n. 83 e 13 do STJ.

2. A controvérsia diz respeito a ação de cobrança de cotas condominiais com pedido de condenação às parcelas vencidas e vincendas “enquanto durar a obrigação”, correção pelo IGP-M, juros de 1% ao mês e multa de 2% e notificação do titular do domínio fiduciário. O valor da causa é de R\$ 29.883,92.

3. A sentença julgou procedente a ação, condenando ao pagamento das cotas vencidas e das vincendas até o efetivo pagamento, com correção pelo IGP-M, juros de 1% ao mês e multa de 2%. Fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação.

4. A Corte estadual manteve integralmente a sentença ao negar provimento à apelação, afirmando a possibilidade de inclusão das parcelas vincendas até o cumprimento integral, à luz do art. 323 do Código de Processo Civil, e a observância do IGP-M previsto na convenção.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a expressão “enquanto durar a obrigação”, do art. 323 do Código de Processo Civil, deve limitar a inclusão das parcelas vincendas até o trânsito em julgado ou até a instauração do cumprimento de sentença; e (ii) saber se há dissídio jurisprudencial válido, com paradigmas do TJGO e do próprio TJRS, apto a ensejar o conhecimento do recurso pela alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O entendimento do STJ é no sentido da possibilidade de inclusão das parcelas vincendas das taxas condominiais até o cumprimento integral da obrigação, tanto na fase de conhecimento quanto na de execução; por isso, aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, mantendo-se a conclusão do acórdão recorrido.

7. Quanto ao dissídio, não foram observados os requisitos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ, ausente o cotejo analítico e a indicação de repositório oficial. Além disso, a invocação de paradigma do próprio Tribunal de origem atrai a incidência da Súmula n. 13 do STJ, e o óbice da Súmula n. 83 quanto à alínea *a* impede a análise pela alínea *c* sobre o mesmo tema.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a inclusão de parcelas vincendas das cotas condominiais na condenação até o cumprimento integral da obrigação, nos termos do art. 323 do Código de Processo Civil. 2. Incide a Súmula n. 13 do STJ e não se conhece do dissídio por ausência de cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 323, 1.029, § 1º, e 85, § 11; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83 e 13; STJ, AgInt no AREsp n. 1.920.122/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022; STJ, REsp n. 1.835.998/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021

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 09/12/2025 a 16/12/2025, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3006410 - RS (2025/0290424-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MARIA ROSETE DA ROSA
ADVOGADOS : NILTON LEONEL ARNECKE MARIA - DEFENSOR PÚBLICO - RS054268
RAFAELA CONSALTER - DEFENSOR PÚBLICO - RS050757
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL MAUA I
ADVOGADOS : FLOR EDISON DA SILVA FILHO - RS005687
ADYR NEY GENEROSI FILHO - RS020068
CÉSAR AUGUSTO BOEIRA DA SILVA - RS047002
GUSTAVO PÔRTO BORJES - RS062561
JOSÉ RAIMUNDO BLUMEL GENEROSI - RS111391

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS E INCLUSÃO DE PARCELAS VINCENDAS ATÉ O CUMPRIMENTO INTEGRAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial na qual se apontam como óbices a ausência de cotejo analítico e a incidência das Súmulas n. 83 e 13 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação de cobrança de cotas condominiais com pedido de condenação às parcelas vencidas e vincendas “enquanto durar a obrigação”, correção pelo IGP-M, juros de 1% ao mês e multa de 2% e notificação do titular do domínio fiduciário. O valor da causa é de R\$ 29.883,92.
3. A sentença julgou procedente a ação, condenando ao pagamento das cotas vencidas e das vincendas até o efetivo pagamento, com correção pelo IGP-M, juros de 1% ao mês e multa de 2%. Fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação.

4. A Corte estadual manteve integralmente a sentença ao negar provimento à apelação, afirmando a possibilidade de inclusão das parcelas vincendas até o cumprimento integral, à luz do art. 323 do Código de Processo Civil, e a observância do IGP-M previsto na convenção.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a expressão “enquanto durar a obrigação”, do art. 323 do Código de Processo Civil, deve limitar a inclusão das parcelas vincendas até o trânsito em julgado ou até a instauração do cumprimento de sentença; e (ii) saber se há dissídio jurisprudencial válido, com paradigmas do TJGO e do próprio TJRS, apto a ensinar o conhecimento do recurso pela alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O entendimento do STJ é no sentido da possibilidade de inclusão das parcelas vincendas das taxas condominiais até o cumprimento integral da obrigação, tanto na fase de conhecimento quanto na de execução; por isso, aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, mantendo-se a conclusão do acórdão recorrido.

7. Quanto ao dissídio, não foram observados os requisitos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ, ausente o cotejo analítico e a indicação de repositório oficial. Além disso, a invocação de paradigma do próprio Tribunal de origem atrai a incidência da Súmula n. 13 do STJ, e o óbice da Súmula n. 83 quanto à alínea *a* impede a análise pela alínea *c* sobre o mesmo tema.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para manter a inclusão de parcelas vincendas das cotas condominiais na condenação até o cumprimento integral da obrigação, nos termos do art. 323 do Código de Processo Civil. 2. Incide a Súmula n. 13 do STJ e não se conhece do dissídio por ausência de cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 323, 1.029, § 1º, e 85, § 11; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83 e 13; STJ, AgInt no AREsp n. 1.920.122/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022; STJ, REsp n. 1.835.998/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARIA ROSETE DA ROSA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por estar o acórdão

recorrido em consonância com a orientação do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 198-199.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível, nos autos de ação de cobrança de cotas condominiais. O julgado foi assim ementado (fl. 150):

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. IRRESIGNAÇÃO DA DEVEDORA ADSTRITA AO ÍNDICE DE CORREÇÃO FIXADO NA ORIGEM E NA LIMITAÇÃO TEMPORAL DA CONDENAÇÃO. REQUERIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO IGP- M PELO IPCA OU INPC E EXCLUSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS. SENTENÇA MANTIDA.

1. Descabe alteração do índice de correção (IGP-M) por outro, quando há previsão expressa na Convenção do Condomínio acerca do índice a ser utilizado, a rigor do que preconizam os artigos 389, parágrafo único, do Código Civil e 507 da Consolidação Normativa Judicial, bem como, o entendimento deste Tribunal quando do julgamento de casos análogos.

2. Tratando-se de a obrigação de pagar os encargos condominiais de obrigação de trato sucessivo, cujas prestações perduram no tempo, as parcelas vincendas devem ser incluídas na condenação até o efetivo cumprimento da obrigação. Inteligência do Art. 323 do Código de Processo Civil. Precedentes deste órgão fracionário.

RECURSO DESPROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 323 do Código de Processo Civil, pois a inclusão de parcelas vincendas deve limitar-se ao trânsito em julgado da sentença ou, ao menos, à data do ajuizamento do cumprimento de sentença, sob pena de perpetuação da ação e ofensa ao contraditório e à ampla defesa.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que as parcelas vincendas devem ser incluídas até o efetivo cumprimento da obrigação, divergiu do entendimento do TJGO e do TJRS, que limitam a inclusão até o trânsito em julgado.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido e se limite a inclusão das prestações vincendas à data do ajuizamento da ação ou, ao menos, até a instauração do cumprimento de sentença.

Contrarrazões às fls. 176-177.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de cobrança de cotas condominiais em que a parte autora pleiteou a condenação ao pagamento das parcelas vencidas e das vincendas enquanto durar a obrigação, com correção monetária pelo IGP-M, juros de 1% ao mês e multa de 2%, bem como a notificação do titular do domínio fiduciário. O valor da causa fixado em R\$ 29.883,92.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação e impôs o pagamento das cotas vencidas e das vincendas até o efetivo pagamento, com correção pelo IGP-M, juros de 1% ao mês e multa de 2%, fixando honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação.

A Corte estadual, por unanimidade, manteve integralmente a sentença ao negar provimento à apelação e reafirmar a possibilidade de incluir parcelas vincendas até o cumprimento integral, à luz do art. 323 do Código de Processo Civil, e a observância do IGP-M previsto na convenção.

Passo à análise das alegações do recurso especial.

I - Art. 323, do CPC

No recurso especial, a parte recorrente alega que a expressão “enquanto durar a obrigação” deve ser interpretada com razoabilidade, limitando-se a inclusão das parcelas vincendas até o trânsito em julgado da sentença ou, ao menos, até a instauração do cumprimento, sob pena de perpetuar a ação e violar o contraditório e a ampla defesa.

O acórdão recorrido concluiu que, tratando-se de obrigação de trato sucessivo no âmbito condominial, é possível incluir as parcelas vincendas na condenação até o efetivo cumprimento da obrigação, nos termos do art. 323 do Código de Processo Civil, mantendo a sentença nesse ponto.

Assim, ao decidir que as parcelas vincendas relativas às cotas condominiais devem ser incluídas na condenação, tanto na fase de conhecimento quanto na de execução, até o cumprimento integral da obrigação, está em sintonia com o entendimento do STJ. Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. IMÓVEL. PROPRIEDADE. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PARCELAS VINCENDAS. INCLUSÃO. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não viola o art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 nem importa em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota fundamentação suficiente para a resolução da causa, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta.

3. Na hipótese, a modificação das conclusões do acórdão, no sentido de que restou comprovado que a executada ainda é proprietária dos imóveis que originaram a dívida, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão no conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido da possibilidade de inclusão das parcelas vincendas do débito referente às taxas condominiais, tanto na fase de conhecimento como na execução, até que haja o cumprimento integral da obrigação.

5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.920.122/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022.)

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO EDÍLIO. INCLUSÃO DE PRESTAÇÕES VINCENDAS NO DÉBITO EXEQUENDO. POSSIBILIDADE. INCLUSÃO AUTOMÁTICA NA EXECUÇÃO APENAS PARA AS PRESTAÇÕES HOMOGÊNEAS, CONTÍNUAS E DA MESMA NATUREZA. A MODIFICAÇÃO DE NATUREZA OU DA HOMOGENEIDADE DA PRESTAÇÃO, BEM COMO DE EVENTUAL AMPLIAÇÃO DO ATO CONSTITUTIVO ENSEJA A ABERTURA DE NOVO DIREITO DE DEFESA DO DEVEDOR, RESTRITA AO ACRÉSCIMO DO REFERIDO CONTEÚDO E A ELE LIMITADA.

1. Com o advento do CPC/2015, o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício - previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas - passou a ser expressamente considerado como título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso X.

2. Com a comprovação dos requisitos do título executivo extrajudicial, mostra-se possível a inclusão, na execução, das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação do curso do processo.

3. No entanto, apenas as prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza comportam essa inclusão automática na execução. Assim, em havendo modificação da natureza da prestação ou da sua homogeneidade, bem como de eventual ampliação do ato constitutivo dela decorrente, deverá ser oportunizado ao devedor o direito de se defender, por meio de embargos, em relação a esse acréscimo e limitado ao referido conteúdo.

4. Recurso especial provido. (REsp n. 1.835.998/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 17/12/2021.)

II - Divergência jurisprudencial

A recorrente afirma dissídio ao sustentar que a inclusão das parcelas vincendas deve limitar-se ao trânsito em julgado, apontando paradigma do TJGO e ementas do próprio TJRS.

O acórdão recorrido adotou orientação segundo a qual as parcelas vincendas podem ser incluídas até o efetivo cumprimento, de acordo com precedentes do próprio órgão fracionário e com o disposto no art. 323 do Código de Processo Civil.

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio jurisprudencial, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ. Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

A imposição do óbice da Súmula n. 83 do STJ quanto à alínea *a* do permissivo constitucional impede a análise do recurso pela alínea *c* sobre o mesmo tema.

Por fim, a alegação de dissídio jurisprudencial baseada em acórdão paradigma do próprio Tribunal de origem atrai a incidência do óbice da Súmula n. 13 do STJ.

III - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte

ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.006.410 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0290424-6

Número de Origem:
50228503320228210033

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

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 : MARIA ROSETE DA ROSA

ADVOGADOS : NILTON LEONEL ARNECKE MARIA - DEFENSOR PÚBLICO - RS054268
RAFAELA CONSALTER - DEFENSOR PÚBLICO - RS050757

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL MAUA I

ADVOGADOS : FLOR EDISON DA SILVA FILHO - RS005687
ADYR NEY GENEROSI FILHO - RS020068
CÉSAR AUGUSTO BOEIRA DA SILVA - RS047002
GUSTAVO PÔRTO BORJES - RS062561
JOSÉ RAIMUNDO BLUMEL GENEROSI - RS111391

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025