



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3033846 - MG (2025/0331927-7)**

**RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
AGRAVANTE : TENCO SHOPPING CENTERS S.A  
ADVOGADO : HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263  
AGRAVADO : JOSE DE FRANCA MELO  
AGRAVADO : CONCEICAO APARECIDA DE OLIVEIRA MELO  
AGRAVADO : LOURIVAL FRANCA  
AGRAVADO : MARLITA DE MELO FRANCA  
ADVOGADOS : KARINE SILVA SANTOS - MG148131  
DIEGO STARLING PESSIM SILVA - MG146285

### **EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. FALTA DE LIQUIDEZ. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. A revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o título executivo que embasa a execução é desprovido de liquidez, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

2. A incidência da Súmula nº 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrigli e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3033846 - MG(2025/0331927-7)**

**RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
AGRAVANTE : TENCO SHOPPING CENTERS S.A  
ADVOGADO : HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263  
AGRAVADO : JOSE DE FRANCA MELO  
AGRAVADO : CONCEICAO APARECIDA DE OLIVEIRA MELO  
AGRAVADO : LOURIVAL FRANCA  
AGRAVADO : MARLITA DE MELO FRANCA  
ADVOGADOS : KARINE SILVA SANTOS - MG148131  
DIEGO STARLING PESSIM SILVA - MG146285

### EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. FALTA DE LIQUIDEZ. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. A revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o título executivo que embasa a execução é desprovido de liquidez, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.
2. A incidência da Súmula nº 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por TENCO SHOPPING CENTERS S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

*"APELAÇÃO CÍVEL – INOVAÇÃO RECURSAL – EMBARGOS À EXECUÇÃO – ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO – ENCARGOS DE ÁGUA, ENERGIA E ESGOTO – AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ – INDÍCIO DE CORREÇÃO DOS VALORES INADIMPLIDOS – IGP-DI – AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. Os limites objetivos da lide são delimitados pela petição inicial e contestação, de modo que o sistema processual pátrio veda a inovação temática em grau recursal. Na dicção do artigo 784, VIII, do CPC constitui título executivo extrajudicial 'o crédito, documentalmente*

*comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio'. A liquidez do título extrajudicial se traduz pela possibilidade de se aferir o quantum debeatur sem a necessidade de apreciação de outros elementos não constantes do título, o que não é o caso dos encargos de água, luz e esgoto, já que da simples leitura do contrato de locação e normas gerais de condomínio, não se extrai o valor do crédito dos respectivos acessórios da locação. Não é possível a utilização do IGP-DI como índice de atualização monetária quando ausente expressa previsão contratual nesse sentido."* (e-STJ fl. 494)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 537/539).

No recurso especial, a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 784, VIII, do Código de Processo Civil e 54 da Lei nº 8.245/1991 .

Sustenta que o contrato de locação e a planilha de débitos instruem título executivo certo, líquido e exigível quanto aos encargos de água, energia e esgoto, pois a necessidade de cálculo aritmético não afasta a liquidez, e que os encargos estão documentalmente previstos e detalhados.

Afirma ainda que, nas locações de shopping center, prevalecem as condições livremente pactuadas, devendo ser respeitada a cláusula que impõe ao locatário a responsabilidade pelos encargos específicos e comuns, razão pela qual não se pode afastar a executividade dos encargos previstos.

Após as contrarrazões (e-STJ fls. 582/588), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

## **VOTO**

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No caso, o Tribunal de origem entendeu que o título executivo que embasa a execução é desprovido de liquidez, nos seguintes termos:

*"(...)*

*Com efeito, tratando-se de despesas integralmente assumidas pelos lojistas, conforme atividade desenvolvida por cada um, sem rateio ou vinculação a área da loja ou com as despesas comuns, tem-se imprescindível, para aferição dos valores devidos pelos executados/embargantes, a prova documental do consumo e cobrança — como por exemplo os boletos das contas de água, energia e taxa de esgoto inadimplidos —, não se revelando suficiente para apuração do valor devido apenas o contrato de locação e a planilha de cálculo apresentada pelo exequente/embargado.*

*Pondera-se que a liquidez do título extrajudicial se traduz pela possibilidade de se aferir o quantum debeatur sem a necessidade de apreciação de outros elementos não constantes do título, o que não é o caso dos autos, já que da simples leitura do contrato de locação e normas gerais de condomínio, não se extrai o valor do crédito referente aos acessórios da locação — água, energia e esgoto —, de sorte que a execução deveria estar acompanhada de outros documentos capazes de demonstrar a liquidez dos referidos encargos.*

*(...)*

*Nesse contexto, diante da iliquidez parcial do título que embasa a execução, é de se impor a manutenção da sentença que acolheu em parte os embargos à execução para decotar do débito exequendo as quantias referentes aos acessórios da locação (água, energia e esgoto). (...)." (e-STJ fls. 500/502)*

Com efeito, a revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, de que o título executivo que embasa a execução é desprovido de liquidez, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

*"Direito processual civil. Agravo interno no agravo em recurso especial. Cumprimento de sentença homologatória de acordo. Exceção de pré-executividade. Prescrição intercorrente. Liquidez, certeza e exigibilidade do título executivo. Súmula 7/STJ.*

*I. Caso em exame*

*1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática proferida em agravo em recurso especial que negara provimento ao reclamo dirigido contra acórdão de Tribunal estadual em cumprimento de sentença homologatória de acordo, no qual se discutiu exceção de pré-executividade, prescrição intercorrente e (in)exigibilidade do título executivo.*

*2. O acórdão recorrido afastou a prescrição intercorrente por inexistência de inércia do credor, reconheceu a exigibilidade e a liquidez do crédito decorrente de acordo judicial com obrigação condicional, bem como rejeitou a alegação de inexigibilidade do título judicial, mantendo o prosseguimento do cumprimento de sentença.*

*3. No agravo interno, a parte agravante sustenta que o recurso especial não demanda reexame de provas, mas apenas reavaliação jurídica de fatos já reconhecidos, defende a ocorrência de prescrição intercorrente em razão de alegada inércia da exequente por longo período e insiste na inexigibilidade e na ausência de liquidez e certeza do título executivo, requerendo a reconsideração da decisão monocrática ou sua submissão ao órgão colegiado.*

*II. Questão em discussão*

*4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o exame da alegada prescrição intercorrente, à luz dos arts. 197 a 202 do Código Civil e do iter processual delineado pelo Tribunal de origem, demanda reexame de fatos e provas, de modo a atrair o óbice da Súmula 7/STJ ao conhecimento do recurso especial; e (ii) saber se a verificação da liquidez, certeza e exigibilidade ou da alegada inexigibilidade do título executivo (judicial e extrajudicial), com fundamento no art. 783 do Código de Processo Civil, pressupõe revolvimento do acervo fático-probatório, igualmente inviável em sede de recurso especial em razão da Súmula 7/STJ.*

*III. Razões de decidir*

*5. O acolhimento da tese de ocorrência de prescrição intercorrente, tal como veiculada no recurso especial, exigiria a reavaliação do quadro fático delineado pelo acórdão recorrido quanto à existência ou não de inércia do credor, o que implica reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.*

*6. A revisão das conclusões do Tribunal de origem acerca da liquidez e certeza do título executivo extrajudicial demandaria a reapreciação do acervo probatório que embasou o reconhecimento desses requisitos executivos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.*

*7. A pretensão de afastar a exigibilidade do título executivo judicial, decorrente de acordo com obrigação condicional, também pressupõe reexame da forma de implementação das condições pactuadas e das circunstâncias fáticas reconhecidas no acórdão estadual, circunstância igualmente incompatível com a via especial, em face da Súmula 7/STJ.*

*8. A parte agravante não trouxe, no agravo interno, argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos da decisão monocrática agravada quanto à incidência da Súmula 7/STJ, razão pela qual deve ser mantida a negativa de provimento ao agravo em recurso especial.*

*IV. Dispositivo*

*Agravo interno improvido."*

(AgInt no AREsp 2.716.863/BA, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 22/4/2026, DJEN de 27/4/2026.)

*"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. INÉPCIA DA INICIAL E ILIQUIDEZ DO TÍTULO. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL PELA INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ E INEXISTÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. RECURSO NÃO CONHECIDO.*

*I. Caso em exame*

*1. Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, mantida em juízo de retratação. A parte agravante sustenta o preenchimento dos requisitos necessários ao conhecimento e provimento do recurso.*

*2. A decisão recorrida analisou as alegações de inépcia da inicial e ausência de liquidez do título executivo, concluindo que os documentos que instruem a inicial preenchem os requisitos do art. 784, X, do Código de Processo Civil, não havendo falar em iliquidez ou inexistência de título executivo extrajudicial.*

*3. A decisão recorrida também afastou a alegação de negativa de prestação jurisdicional, considerando que o acórdão recorrido enfrentou adequadamente os pontos necessários à resolução da controvérsia, não se constatando omissão, obscuridade ou contradição.*

*II. Questão em discussão*

*4. Há três questões em discussão: (i) saber se a inicial é inepta em razão da ausência de indicação do índice de correção monetária e da taxa de juros aplicada na planilha de cálculo anexada; (ii) saber se há ausência de liquidez do título executivo em razão da falta de indicação do valor exato das cotas condominiais; e (iii) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de argumentos relevantes.*

*III. Razões de decidir*

*5. A análise das alegações de inépcia da inicial e ausência de liquidez do título executivo exigiria o revolvimento das premissas fático-probatórias delineadas pela instância de origem, o que é vedado pelo entendimento consolidado na Súmula 7 do STJ.*

*6. Os documentos que instruem a inicial, como planilha de cálculo e boletos bancários, atendem os requisitos de liquidez, certeza e exigibilidade exigidos para os títulos executivos, conforme art. 784, X, do Código de Processo Civil.*

*7. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido enfrentou de forma clara e fundamentada os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia, sendo certo que decisão desfavorável à parte não se confunde com ausência de fundamentação.*

*IV. Dispositivo*

*8. Agravo em Recurso Especial não conhecido."*

(AREsp 3.024.289/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.)

Por fim, cumpre atentar que a incidência da Súmula nº 7/STJ prejudica a análise da divergência jurisprudencial alegada.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor do proveito econômico obtido pelos embargantes, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.033.846 / MG**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0331927-7

Número de Origem:

10000243567922001

10000243567922002

10000243567922003

10000243567922004

51175701720178130024

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : TENCO SHOPPING CENTERS S.A

ADVOGADO : HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - MG091263

AGRAVADO : JOSE DE FRANCA MELO

AGRAVADO : CONCEICAO APARECIDA DE OLIVEIRA MELO

AGRAVADO : LOURIVAL FRANCA

AGRAVADO : MARLITA DE MELO FRANCA

ADVOGADOS : DIEGO STARLING PESSIM SILVA - MG146285

KARINE SILVA SANTOS - MG148131

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO  
DE IMÓVEL - DESPEJO POR INADIMPLEMENTO

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026