



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2242397 - TO (2025/0427392-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECORRENTE : RESIDENCIAL PARQUE DA PRAIA
ADVOGADA : KENNYA KELLI RANGEL OLIVEIRA - TO008158
RECORRIDO : ERINAN CARNEIRO DOS SANTOS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO TOCANTINS

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONVENCIONAIS. PREVISÃO GENÉRICA NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ, CERTEZA E EXIGIBILIDADE. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. A convenção de condomínio possui inegável força cogente e vinculante para a comunidade edilícia, nos termos dos arts. 1.333 e 1.334 do CC. Contudo, para que a verba honorária nela prevista possa integrar o cálculo de execução de título extrajudicial de despesas condominiais, exige-se estipulação específica, clara e objetiva de parâmetros, índices ou percentuais aplicáveis.
2. Cláusulas contratuais de caráter puramente genérico e indeterminado não preenchem as exigências do art. 783 do CPC, restando impossibilitada a sua cobrança direta pela célere e agressiva via executiva, resguardando-se ao credor a possibilidade de buscar o ressarcimento de tais gastos por meio de ação de conhecimento ou monitória.
3. O conhecimento do recurso especial fundamentado na alínea “c” do permissivo constitucional exige a indicação dos dispositivos que alegadamente foram objeto de interpretação divergente. Ausente tal requisito, aplica-se a Súmula n. 284/STF.

II. Dispositivo

4. Recurso especial negado provimento.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2242397 - TO (2025/0427392-8)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
RECORRENTE : RESIDENCIAL PARQUE DA PRAIA
ADVOGADA : KENNYA KELLI RANGEL OLIVEIRA - TO008158
RECORRIDO : ERINAN CARNEIRO DOS SANTOS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO TOCANTINS

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONVENCIONAIS. PREVISÃO GENÉRICA NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ, CERTEZA E EXIGIBILIDADE. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. A convenção de condomínio possui inegável força cogente e vinculante para a comunidade edilícia, nos termos dos arts. 1.333 e 1.334 do CC. Contudo, para que a verba honorária nela prevista possa integrar o cálculo de execução de título extrajudicial de despesas condominiais, exige-se estipulação específica, clara e objetiva de parâmetros, índices ou percentuais aplicáveis.
2. Cláusulas contratuais de caráter puramente genérico e indeterminado não preenchem as exigências do art. 783 do CPC, restando impossibilitada a sua cobrança direta pela célere e agressiva via executiva, resguardando-se ao credor a possibilidade de buscar o ressarcimento de tais gastos por meio de ação de conhecimento ou monitória.
3. O conhecimento do recurso especial fundamentado na alínea “c” do permissivo constitucional exige a indicação dos dispositivos que alegadamente foram objeto de interpretação divergente. Ausente tal requisito, aplica-se a Súmula n. 284/STF.

II. Dispositivo

4. Recurso especial negado provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 85):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONDOMÍNIO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONVENCIONAIS. PREVISÃO GENÉRICA EM CONVENÇÃO. INEXIGIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que, nos autos de execução de título extrajudicial, acolheu a exceção de pré-executividade para reconhecer o excesso de execução e excluir do valor cobrado os honorários advocatícios convencionais, por considerá-los desprovidos de liquidez, certeza e exigibilidade. A parte agravante sustenta, em síntese, que a discussão sobre a legalidade dos honorários previstos na convenção condominial exigiria dilação probatória e deveria ser arguida por meio de embargos à execução, defendendo a validade da cláusula convencionada e a necessidade de sua inclusão no valor exequendo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a alegação de excesso de execução, em razão da cobrança de honorários advocatícios convencionais previstos na convenção condominial, pode ser analisada mediante exceção de pré-executividade; (ii) estabelecer se a previsão genérica de honorários na convenção condominial confere ao crédito executado os atributos de liquidez, certeza e exigibilidade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A análise da alegação de excesso de execução, com base na cobrança de honorários advocatícios convencionais, prescinde de dilação probatória, tratando-se de matéria de ordem pública e cognoscível mediante exceção de pré-executividade, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte Tocantinense.

4. Embora seja juridicamente possível a inclusão de honorários advocatícios convencionais em cobrança judicial fundada em convenção condominial, exige-se que o título executivo extrajudicial contenha estipulação específica e objetiva, com definição clara de percentual, critérios e parâmetros, sob pena de carecer dos atributos essenciais exigidos pelo artigo 783 do Código de Processo Civil.

5. Os artigos 26, 27 e 34 da convenção condominial colacionada aos autos contêm previsão genérica e indeterminada, sem definição de valor, percentual ou critério concreto para exigência de honorários, o que inviabiliza sua cobrança em sede de execução forçada, autorizando o reconhecimento do excesso de execução e a exclusão da verba.

6. A jurisprudência consolidada desta Corte e de tribunais pátrios indica que a cláusula convencional genérica, desacompanhada de elementos objetivos, não confere ao crédito a exigibilidade necessária, sendo indevida sua inclusão no montante exequendo.

IV. DISPOSITIVO

7. Recurso conhecido e desprovido, mantendo-se inalterada a decisão que acolheu a exceção de pré-executividade para excluir do cálculo os honorários convencionais.

Tese de julgamento:

1. A alegação de excesso de execução fundada em cobrança de honorários advocatícios convencionais previstos em convenção condominial pode ser

analisada por meio de exceção de pré- executividade, por se tratar de matéria de ordem pública que não demanda dilação probatória.

2. A cláusula genérica da convenção de condomínio que prevê honorários advocatícios sem estipular percentuais ou critérios objetivos não confere ao crédito executado os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade exigidos para a execução de título extrajudicial.

3. A ausência de parâmetros concretos na convenção inviabiliza a cobrança forçada dos honorários convencionais, sendo legítimo o reconhecimento do excesso de execução e a consequente exclusão da verba do valor executado.

Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil (CPC), arts. 783, 917 e 932, III; Código Civil (CC), arts. 389, 395, 1.333 e 1.334.

Jurisprudência relevante citada no voto: STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.031.009/SP, rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, j. 16/09/2024, DJe 18/09/2024; TJTO, AI 0000779-39.2024.8.27.2700, rel. Des. Marco Anthony Steveson Villas Boas, j. 23/04/2025; TJTO, AI 0006695-54.2024.8.27.2700, rel. Juiz Jocy Gomes De Almeida, j. 24/07/2024.

Ementa redigida de conformidade com a Recomendação CNJ 154/2024, com apoio de IA, e programada para não fazer buscas na internet.

Em suas razões (fls. 90-107), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 1.333, parágrafo único, e 1.334, incisos I a V, do CC, alegando que o poder normativo da convenção de condomínio vincula todos os condôminos ao pagamento de tais encargos, de modo que a sua exclusão desconsidera a autonomia privada condominial e transfere o custo da inadimplência individual para toda a coletividade de condôminos adimplentes,

(ii) art. 783 do CPC, sustentando que os honorários foram devidamente liquidados e especificados no percentual de 20% para cobrança judicial na "Ata da Primeira Assembleia Geral do Residencial Parque da Praia", realizada no ano de 2020 (fl. 99), de sorte que a obrigação condominial executada se reveste de liquidez e certeza, e

(iii) arts. 389 e 395 do CC, afirmando que a cobrança de honorários advocatícios convencionais é legítima, pois decorre do inadimplemento das taxas condominiais, encontra amparo expressamente no art. 34 da Convenção do Condomínio e deve ser restabelecida nos termos da petição inicial da execução.

Contrarrazões apresentadas (fls. 134-139).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, impõe-se enfrentar a questão preliminar atinente ao óbice de admissibilidade contido na Súmula n. 7/STJ, suscitada pela parte recorrida em sede de contrarrazões.

A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que a aplicação do referido verbete sumular ocorre quando a solução da controvérsia exige do julgador o reexame direto do substrato fático-probatório constante dos autos. Contudo, na hipótese ora sob exame, a matéria posta a desate é eminentemente de direito.

Não se discute aqui a existência física da convenção condominial, tampouco se busca reavaliar os depoimentos ou as provas materiais produzidas ao longo da relação processual originária. A controvérsia cinge-se a um nítido juízo de qualificação e valoração jurídica de fatos e cláusulas documentais incontroversos nos autos.

A questão jurídica central repousa em definir se a redação dos arts. 26, 27 e 34 da convenção condominial do recorrente, cujo teor restou plenamente fixado pelo acórdão recorrido como genérico e impreciso, reúne, ou não, os atributos de liquidez, certeza e exigibilidade previstos no art. 783 do CPC para aparelhar um processo de execução de título extrajudicial.

O exame da suficiência executiva de uma cláusula condominial, à luz da legislação federal civil e processual civil, constitui questão puramente jurídica, de modo que afastou expressamente a incidência do óbice da Súmula 7 do STJ para conhecer e julgar o mérito da controvérsia.

A outra objeção formal levantada pela parte recorrente refere-se à suposta inadequação do uso da exceção de pré-executividade para debater excesso de execução decorrente da cobrança de verba honorária convencional. De acordo com a tese recursal, o excesso de execução seria matéria típica de embargos do devedor, nos termos do artigo 917 do CPC.

Sem razão, contudo, a parte recorrente.

Como cediço, no âmbito da doutrina processualista contemporânea e na jurisprudência consolidada deste Tribunal, a exceção de pré-executividade se qualifica como um incidente de defesa atípico, manejável para suscitar matérias de ordem pública, cognoscíveis de ofício pelo magistrado, tais como as condições da ação, os pressupostos processuais e a própria regularidade do título executivo.

Para além dessas matérias, esta Corte pacificou o entendimento de que é perfeitamente viável a discussão sobre o excesso de execução por meio de exceção de pré-executividade, desde que a objeção se refira à própria liquidez, certeza ou exigibilidade da obrigação exequenda e não demande qualquer tipo de dilação probatória.

No caso em apreço, o executado sustentou que os honorários advocatícios previstos na convenção de condomínio carecem de certeza e liquidez, visto que a

cláusula estatutária se limita a prever genericamente a cobrança de honorários em caso de mora, sem definir percentuais ou critérios objetivos para a apuração do valor devido. E assim entendeu o Tribunal de origem:

Em primeiro plano, vergando-me ao entendimento sufragado pelo STJ, reconheço que o alegado excesso de execução, decorrente da cobrança de honorários advocatícios previstos em convenção de condomínio, não demanda dilação probatória, sendo matéria arguível mediante exceção de pré-executividade, hipótese que exclui a primeira tese do agravante.

[...]

No segundo plano, mesmo sendo possível a cobrança de honorários advocatícios convencionais previstos na convenção do condomínio exequente, como já entendeu esta Corte Tocantinense (AI 0000779-39.2024.8.27.2700, Rel. Des. Marco Anthony Steveson Villas Boas, julgado em 23/04/2025 e; AI 0006695-54.2024.8.27.2700, Rel. Juiz Jocy Gomes De Almeida, julgado em 24/07/2024), mostra-se igualmente necessário que a dívida seja certa, líquida e exigível, não bastando sua previsão genérica na convenção condominial.

No caso concreto, seguindo a linha de entendimento desta Corte de Justiça, observo que os artigos 26, 27 e 34 da Convenção do Condomínio (evento 1 – ATA13) não estabelecem adequadamente e objetivamente a obrigação de pagamento dos honorários advocatícios convencionais, sem traçar qualquer parâmetro ou índice devido, configurando previsão genérica, desprovida de liquidez, certeza e exigibilidade.

Por último, o AI 0010069-78.2024.8.27.2700 invocado pelo agravante não reconheceu a legalidade da cobrança dos honorários advocatícios convencionais, tendo apenas afastado a possibilidade de exclusão da aludida verba, de ofício, pelo julgador primevo, sem provocação do executado e sem o necessário contraditório.

Com efeito, a situação agora analisada é distinta, porquanto reconhecida a possibilidade de exame da matéria mediante exceção de pré-executividade, já que desnecessária dilação probatória, bastando aferir que a Convenção de Condomínio é imprecisa e genérica quanto à cobrança dos honorários advocatícios convencionais, circunstância que retira a exigibilidade da verba cobrada (art. 783/CPC)

De fato, a parte recorrente defende que os artigos 1.333, parágrafo único, e 1.334, incisos I a V, do CC consagram a autonomia e a força normativa da convenção condominial, equiparando-a a um ato-regra de natureza cogente que vincula todos os condôminos, inclusive no tocante à imposição das penalidades decorrentes do inadimplemento.

A premissa teórica sustentada pela parte recorrente quanto à força normativa e cogente da convenção de condomínio é absolutamente correta e merece ser prestigiada. O Superior Tribunal de Justiça reconhece a ampla liberdade de autogestão das comunidades edilícias para estabelecer as regras de rateio de despesas, multas disciplinares e encargos moratórios decorrentes da vida em condomínio.

No entanto, o reconhecimento da força vinculante da convenção não autoriza que as obrigações nela previstas sejam cobradas pela via executiva sem a observância rigorosa das normas de direito processual civil que regem a execução forçada.

O processo de execução é uma via de agressão patrimonial imediata, que prescinde de uma fase prévia de cognição exauriente exatamente porque se funda em um título que goza de presunção legal de perfeição. Por essa razão, o art. 783 do CPC dispõe, de forma peremptória, que *"a execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível"*.

A certeza diz respeito à existência incontroversa da obrigação; a exigibilidade refere-se ao vencimento da prestação sem o adimplemento voluntário; e a liquidez exige a determinação exata do valor devido ou, ao menos, a definição clara de parâmetros aritméticos que permitam a sua apuração direta e imediata por simples cálculo do credor.

No caso concreto, o acórdão proferido pelo Tribunal de origem consignou expressamente que os arts. 26, 27 e 34 da convenção condominial juntada aos autos (fl. 83) contêm previsão genérica e indeterminada, limitando-se a dispor que o condômino inadimplente ficará sujeito ao pagamento de "honorários de advogados", sem fixar percentuais, valores ou critérios objetivos concretos para a cobrança da verba na via judicial.

Dessa forma, resta evidente que a convenção, isoladamente, carece de liquidez e certeza no tocante aos referidos honorários convencionais.

Para suprir tal lacuna, o recorrente invoca o teor da "Ata da Primeira Assembleia Geral do Residencial Parque da Praia", aduzindo que nela teria sido estipulado o percentual específico de 20% para a cobrança judicial da dívida (fl. 99). No entanto, além de tal documento não ter sido prequestionado perante o Tribunal de origem, o título executivo não pode se constituir por meio de uma colcha de retalhos documental, no qual a previsão de uma obrigação reside em um ato normativo e os seus critérios de quantificação estão dispersos em atas assembleares diversas.

A cumulação de honorários advocatícios contratuais em face do devedor supõe a existência de prévia e específica pactuação bilateral de natureza indenizatória, dotada de clareza matemática indispensável à liquidez do título. A ausência de parâmetros objetivos na própria convenção condominial retira a exequibilidade da verba, revelando-se correta a exclusão determinada pelas instâncias ordinárias.

Ressalte-se que a impossibilidade de cobrança pela via da execução de título extrajudicial não impede o condomínio de buscar o ressarcimento dos valores despendidos com a contratação de advogado por meio das vias cognitivas ordinárias (como a ação de cobrança ou a ação monitória), ambiente processual onde se franqueará ao devedor a ampla defesa e a dilação probatória necessária para discutir a

efetiva prestação dos serviços, a sua razoabilidade e a proporcionalidade dos valores cobrados.

Por conseguinte, imperiosa se mostra a manutenção integral do acórdão recorrido, que agiu em estrita harmonia com as normas processuais civis.

No mais, o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, ônus dos quais a parte agravante não se desincumbiu.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

Indevida majoração de honorários advocatícios, por não ter havido condenação à verba de sucumbência na origem.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.242.397 / TO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0427392-8

Número de Origem:
00080246720258272700 80246720258272700

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RESIDENCIAL PARQUE DA PRAIA

ADVOGADA : KENNYA KELLI RANGEL OLIVEIRA - TO008158

RECORRIDO : ERINAN CARNEIRO DOS SANTOS

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO TOCANTINS

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de junho de 2026