SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3116153 - RS (2025/0463516-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	GEUZA MENDES
ADVOGADA	:	NIANE DA VEIGA LOPES - RS072224
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO CHARVI
ADVOGADOS	:	EDINARA THOMAZ SILVEIRA KOHLRAUSCH - RS045639
		FERNANDA BOLZ - RS104139

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. INCLUSÃO DE PARCELAS VINCENDAS E LIQUIDEZ DO TÍTULO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial manejado contra decisão que inadmitiu o recurso especial.
2. A controvérsia versa sobre agravo de instrumento em execução de cotas condominiais, que indeferiu a suspensão e o cancelamento dos leilões e afastou nulidade do título e iliquidez dos cálculos.
3. A Corte de origem conheceu em parte e desproveu o agravo de instrumento, reconhecendo a possibilidade de incluir parcelas vincendas e mantendo a execução, com perda de objeto quanto à suspensão da hasta pública.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a inclusão de cotas condominiais vincendas sem documentação mensal retira a liquidez, a certeza e a exigibilidade do título, em violação do art. 784, VIII e X, do CPC; e (ii) saber se é cabível a concessão de efeito suspensivo ao recurso especial, na forma do art. 1.029, § 5º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência que admite a inclusão de parcelas vincendas em execução de cotas condominiais, preservando a liquidez, certeza e exigibilidade do título.

Documento eletrônico VDA59048723 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 14:55:03
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 4eecccd5-a40d-45a3-a6a7-04a3df6db8a1

IV. DISPOSITIVO E TESE
6. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à orientação que permite incluir parcelas vincendas em execução de cotas condominiais à luz dos arts. 784, VIII e X, 323 e 771, parágrafo único, do CPC. 2. Não se atribui efeito suspensivo ao recurso especial diante da ausência de probabilidade de provimento".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 323, 771, parágrafo único, 780, 784, VIII e X, e 1.029, § 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 1.835.998/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021; STJ, REsp n. 1.759.364/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/2/2019.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, 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, 12 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59048723 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/08/2026 14:55:03
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 4eecccd5-a40d-45a3-a6a7-04a3df6db8a1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3116153 - RS (2025/0463516-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	GEUZA MENDES
ADVOGADA	:	NIANE DA VEIGA LOPES - RS072224
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO CHARVI
ADVOGADOS	:	EDINARA THOMAZ SILVEIRA KOHLRAUSCH - RS045639 FERNANDA BOLZ - RS104139

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. INCLUSÃO DE PARCELAS VINCENDAS E LIQUIDEZ DO TÍTULO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial manejado contra decisão que inadmitiu o recurso especial.
2. A controvérsia versa sobre agravo de instrumento em execução de cotas condominiais, que indeferiu a suspensão e o cancelamento dos leilões e afastou nulidade do título e iliquidez dos cálculos.
3. A Corte de origem conheceu em parte e desproveu o agravo de instrumento, reconhecendo a possibilidade de incluir parcelas vincendas e mantendo a execução, com perda de objeto quanto à suspensão da hasta pública.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a inclusão de cotas condominiais vincendas sem documentação mensal retira a liquidez, a certeza e a exigibilidade do título, em violação do art. 784, VIII e X, do CPC; e (ii) saber se é cabível a concessão de efeito suspensivo ao recurso especial, na forma do art. 1.029, § 5º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência que admite a inclusão de parcelas vincendas em execução de cotas condominiais, preservando a liquidez, certeza e exigibilidade do título.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à orientação que permite incluir parcelas vincendas em execução de cotas condominiais à luz dos arts. 784, VIII e X, 323 e 771, parágrafo único, do CPC. 2. Não se atribui efeito suspensivo ao recurso especial diante da ausência de probabilidade de provimento".

Documento eletrônico VDA57582766 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 11/06/2026 16:48:39
Código de Controle do Documento: 5ce997c4-9789-424e-9cd2-c93a5bab3943

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 323, 771, parágrafo único, 780, 784, VIII e X, e 1.029, § 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 1.835.998/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021; STJ, REsp n. 1.759.364/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/2/2019.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GEUZA MENDES contra a decisão que inadmitiu o recurso especial (fls. 57-61).

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

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do TJRS em agravo de instrumento nos autos de ação executiva de cotas condominiais.

O julgado foi assim ementado (fl. 42):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO EXECUTIVA. COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL EM LEILÃO REALIZADO QUE ESVAZIA O PEDIDO DE CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DE HASTA PÚBLICA. POSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE COTAS VINCENDAS. ART. 784, X, DO CPC. NÃO DEMONSTRAÇÃO DE QUITAÇÃO DO DÉBITO VEICULADO NA AÇÃO. NÃO CONHECIMENTO PARCIAL POR INOVAÇÃO DE ARGUMENTOS E AUSÊNCIA DE INTERESSE.
> 1. O leilão objeto do pedido de suspensão/cancelamento se efetivou, sobrevindo a informação de arrematação do imóvel, com o que, por consequência, resta esvaziada a pretensão recursal no ponto.
> 2. Documentação comprobatória da dívida que confere certeza à pretensão, nos termos do art. 784, X, do CPC. Cálculo que pode abarcar todas as parcelas vencidas e inadimplidas no curso do feito até o efetivo cumprimento da obrigação. Entendimento que privilegia os princípios da efetividade e da economia processual.
> 3. Os depósitos realizados pela parte agravante não alcançaram o valor integral do débito cobrado nessa demanda (período de outubro de 2016 até a presente data), de forma que inviável a extinção da ação por suposto adimplemento.
> 4. Inovação recursal quanto à inclusão de honorários na conta do montante devido.
> 5. Juízo a quo que já limitou a cobrança aos valores decorrentes apenas do presente feito, afastando o pleito de quantia advinda de outra ação na conta do processo.
> RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESTA, DESPROVIDO.

Documento eletrônico VDA57582766 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 11/06/2026 16:48:39
Código de Controle do Documento: 5ce997c4-9789-424e-9cd2-c93a5bab3943

No recurso especial, a parte aponta violação do art. 784, VIII e X, do Código de Processo Civil, porque o acórdão admitiu a execução sem a juntada dos títulos das parcelas acrescidas e sem demonstrativo que assegurasse a certeza, liquidez e exigibilidade, validando a cobrança de cotas vincendas sem documentação hábil.

Requer o provimento do recurso para que se julgue extinta a execução pelo pagamento ou pela nulidade desde a origem, por estar desacompanhada de títulos executivos idôneos; Requer ainda o provimento do recurso para que se atribua efeito suspensivo ao especial, na forma do art. 1.029, § 5º, do Código de Processo Civil (fls. 54-55).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento contra decisão que indeferiu a suspensão e o cancelamento dos leilões designados em execução de cotas condominiais, bem como afastou a alegação de nulidade do título e de iliquidez dos cálculos (fls. 36-41).

I - Art. 784, VIII e X, do Código de Processo Civil

A recorrente sustenta que a execução de cotas condominiais carece de certeza, liquidez e exigibilidade, pois as parcelas acrescidas no curso do feito não teriam sido acompanhadas da documentação correspondente, especialmente demonstrativos, atas assembleares e boletos aptos a comprovar a composição do débito. Afirma, nessa linha, que a inclusão de cotas vincendas sem renovação documental mensal desatende ao art. 784, VIII e X, do Código de Processo Civil e impõe a extinção da execução.

Documento eletrônico VDA57582766 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 11/06/2026 16:48:39
Código de Controle do Documento: 5ce997c4-9789-424e-9cd2-c93a5bab3943

O acórdão recorrido, contudo, conclui que a documentação comprobatória da dívida confere certeza à pretensão executiva e que o cálculo pode abranger as parcelas vencidas e inadimplidas no curso do feito até o efetivo cumprimento da obrigação, por se tratar de débito condominial de natureza periódica.

A Corte local também destaca que esse entendimento prestigia a efetividade e a economia processual, sem afastar a possibilidade de controle de eventual excesso no curso da execução.

A orientação do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que, comprovados os requisitos do título executivo extrajudicial relativo às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas em convenção ou aprovadas em assembleia geral, é possível a inclusão, na execução, das parcelas vincendas no débito exequendo até o cumprimento integral da obrigação.

Nesse sentido:

> RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. 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 CONSTRITIVO 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 constritivo dela decorrente, deverá ser oportunizado ao devedor o direito de se defender, por meio de embargos, em relação a esse acréscimo

Documento eletrônico VDA57582766 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 11/06/2026 16:48:39
Código de Controle do Documento: 5ce997c4-9789-424e-9cd2-c93a5bab3943

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, destaquei).

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. INCLUSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS NO DÉBITO EXEQUENDO. POSSIBILIDADE. PREVISÃO LEGAL CONTIDA NOS ARTS. 323 E 771, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DÉBITOS ORIGINADOS DA MESMA RELAÇÃO OBRIGACIONAL. AUSÊNCIA DE DESCARACTERIZAÇÃO DOS REQUISITOS DO TÍTULO EXECUTIVO (LIQUIDEZ, CERTEZA E EXIGIBILIDADE) NA HIPÓTESE. HOMENAGEM AOS PRINCÍPIOS DA EFETIVIDADE E ECONOMIA PROCESSUAL. RECURSO PROVIDO. 1. **O cerne da controvérsia consiste em saber se, à luz das disposições do Código de Processo Civil de 2015, é possível a inclusão, em ação de execução de título extrajudicial, das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação no curso do processo. 2. O art. 323 do CPC/2015 estabelece que: "Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las".2.1. Embora o referido dispositivo legal se refira à tutela de conhecimento, revela-se perfeitamente possível aplicá-lo ao processo de execução, a fim de permitir a inclusão das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação no curso do processo.2.2. Com efeito, o art. 771 do CPC/2015, que regula o procedimento da execução fundada em título extrajudicial, permite, em seu parágrafo único, a aplicação subsidiária das disposições concernentes ao processo de conhecimento à execução, dentre as quais se insere a regra do aludido art. 323.3. Esse entendimento, ademais, está em consonância com os princípios da efetividade e da economia processual, evitando o ajuizamento de novas execuções com base em uma mesma relação jurídica obrigacional, o que sobrecarregaria ainda mais o Poder Judiciário, ressaltando-se, na linha do que dispõe o art. 780 do CPC/2015, que "o exequente pode cumular várias execuções, ainda que fundadas em títulos diferentes, quando o executado for o mesmo e desde que para todas elas seja competente o mesmo juízo e idêntico o procedimento", tal como ocorrido na espécie**.4. Considerando que as parcelas cobradas na ação de execução - vencidas e vincendas - são originárias do mesmo título, ou seja, da mesma relação obrigacional, não há que se falar em inviabilização da impugnação dos respectivos valores pelo devedor, tampouco em cerceamento de defesa ou violação ao princípio do contraditório, porquanto o título extrajudicial executado permanece líquido, certo e exigível, embora o débito exequendo possa sofrer alteração no decorrer do processo, caso o executado permaneça inadimplente em relação às sucessivas cotas condominiais.5. Recurso especial provido. (REsp n. 1.759.364/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/2/2019, DJe de 15/2/2019, destaquei).

Assim, estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à possibilidade de inclusão das cotas

Documento eletrônico VDA57582766 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 11/06/2026 16:48:39
Código de Controle do Documento: 5ce997c4-9789-424e-9cd2-c93a5bab3943

condominiais vincendas na execução de título extrajudicial, incide a Súmula n. 83 do STJ, aplicável ao recurso especial interposto.

II - Conclusão

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

Deixo de majorar os honorários advocatícios recursais, pois não há notícia de fixação de honorários na sentença ou no acórdão recorrido.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57582766 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 11/06/2026 16:48:39
Código de Controle do Documento: 5ce997c4-9789-424e-9cd2-c93a5bab3943

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.116.153 / RS

Número Registro: 2025/0463516-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50022563320208210141 53158906820248217000

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

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	: GEUZA MENDES
ADVOGADA	: NIANE DA VEIGA LOPES - RS072224
AGRAVADO	: CONDOMINIO EDIFICIO CHARVI
ADVOGADOS	: EDINARA THOMAZ SILVEIRA KOHLRAUSCH - RS045639
	FERNANDA BOLZ - RS104139

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, 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, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59017286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:17:33
Código de Controle do Documento: 2e4d03d5-1aab-40c1-8e36-291465ad961c