SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186798 - RJ (2026/0068020-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	M&C ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS	:	ALESSANDRO GONÇALVES AYRES - RJ201884
		ADOLPHO TOUZON DAMIÃO CORDEIRO - RJ202011
		ANDRE LUIZ BATALHA ALCANTARA - RJ201246
		HENRIQUE SAMPAIO DE AZEVEDO - RJ201960
AGRAVADO	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO VIA GENOVA COMMERCIALE
ADVOGADO	:	RODRIGO SILVA LIMA - RJ137297

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE E COISA JULGADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial por aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ.
2. A controvérsia versa sobre agravo de instrumento manejado contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em execução de título extrajudicial para cobrança de cotas condominiais.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo a rejeição da exceção de pré-executividade por inadequação da via, com fundamento na coisa julgada formada nos embargos à execução, na natureza *propter rem* da obrigação e na inclusão de parcelas vincendas; os embargos de declaração foram rejeitados por inexistência de omissão.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há seis questões em discussão: (i) saber se os fundamentos da decisão de admissibilidade foram devidamente impugnados; (ii) saber se houve negativa de prestação jurisdicional e vício de fundamentação; (iii) saber se a exceção de pré-

Documento eletrônico VDA60251113 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:05
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 2ec5f71f-bb0b-4959-b751-d29bae9590e0

executividade seria cabível; (iv) saber se há litispendência de demandas executivas, inexistência de título executivo por falta de exigibilidade, abuso de direito diante do impedimento de acesso às unidades imobiliárias e enriquecimento sem causa; e (v) saber se deve haver correção dos índices de correção e juros, como a remessa à contadoria judicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A impugnação apresentada no agravo em recurso especial foi considerada suficiente, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ.
6. Não há negativa de prestação jurisdicional, porque o acórdão estadual enfrentou os pontos relevantes e rejeitou os embargos de declaração à luz da coisa julgada e da preclusão.
7. A revisão do entendimento sobre o cabimento da exceção de pré-executividade e a exigibilidade do título demanda reexame de fatos e provas, o que atrai a Súmula n. 7 do STJ.
8. As teses relativas à litispendência e aos índices de correção e juros não foram apreciadas pelo Tribunal de origem, incidindo a Súmula n. 211 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A impugnação suficiente no agravo em recurso especial afasta a incidência da Súmula n. 182 do STJ. 2. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta os pontos relevantes à análise da controvérsia. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda o reexame de elementos de fato e de provas. 4. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, incidindo a Súmula n. 211 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, III e IV, 1.022, I e II, 518, 525, § 11, 771, 329, I, 337, §§ 1º e 3º, 485, V, 783, 370; CC, arts. 1.333, parágrafo único, 1.334, I a V, 1.036, 187, 884, 1.335, I a II, e 406.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 211; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no AREsp n. 1.234.093/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/4/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.173.531/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 20/3/2018.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, 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, 22 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60251113 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:05
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 2ec5f71f-bb0b-4959-b751-d29bae9590e0

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60251113 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:05
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 2ec5f71f-bb0b-4959-b751-d29bae9590e0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186798 - RJ (2026/0068020-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	M&C ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS	:	ALESSANDRO GONÇALVES AYRES - RJ201884
		ADOLPHO TOUZON DAMIÃO CORDEIRO - RJ202011
		ANDRE LUIZ BATALHA ALCANTARA - RJ201246
		HENRIQUE SAMPAIO DE AZEVEDO - RJ201960
AGRAVADO	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO VIA GENOVA COMMERCIALE
ADVOGADO	:	RODRIGO SILVA LIMA - RJ137297

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE E COISA JULGADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial por aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ.
2. A controvérsia versa sobre agravo de instrumento manejado contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em execução de título extrajudicial para cobrança de cotas condominiais.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo a rejeição da exceção de pré-executividade por inadequação da via, com fundamento na coisa julgada formada nos embargos à execução, na natureza *propter rem* da obrigação e na inclusão de parcelas vincendas; os embargos de declaração foram rejeitados por inexistência de omissão.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há seis questões em discussão: (i) saber se os fundamentos da decisão de admissibilidade foram devidamente impugnados; (ii) saber se houve negativa de prestação jurisdicional e vício de fundamentação; (iii) saber se a exceção de pré-

Documento eletrônico VDA59291431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 83434367-d411-41a7-b722-9a0a3729c55f

executividade seria cabível; (iv) saber se há litispendência de demandas executivas, inexistência de título executivo por falta de exigibilidade, abuso de direito diante do impedimento de acesso às unidades imobiliárias e enriquecimento sem causa; e (v) saber se deve haver correção dos índices de correção e juros, como a remessa à contadoria judicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A impugnação apresentada no agravo em recurso especial foi considerada suficiente, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ.
6. Não há negativa de prestação jurisdicional, porque o acórdão estadual enfrentou os pontos relevantes e rejeitou os embargos de declaração à luz da coisa julgada e da preclusão.
7. A revisão do entendimento sobre o cabimento da exceção de pré-executividade e a exigibilidade do título demanda reexame de fatos e provas, o que atrai a Súmula n. 7 do STJ.
8. As teses relativas à litispendência e aos índices de correção e juros não foram apreciadas pelo Tribunal de origem, incidindo a Súmula n. 211 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A impugnação suficiente no agravo em recurso especial afasta a incidência da Súmula n. 182 do STJ. 2. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta os pontos relevantes à análise da controvérsia. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda o reexame de elementos de fato e de provas. 4. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, incidindo a Súmula n. 211 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, III e IV, 1.022, I e II, 518, 525, § 11, 771, 329, I, 337, §§ 1º e 3º, 485, V, 783, 370; CC, arts. 1.333, parágrafo único, 1.334, I a V, 1.036, 187, 884, 1.335, I a II, e 406.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 211; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no AREsp n. 1.234.093/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/4/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.173.531/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 20/3/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra julgado da Presidência que, com amparo no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, não conheceu do agravo em razão da aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ.

A parte agravante alega que impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, inclusive o óbice

Documento eletrônico VDA59291431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 83434367-d411-41a7-b722-9a0a3729c55f

da Súmula n. 7 do STJ, em tópicos próprios e ao longo de duas laudas, de modo que não seria aplicável a Súmula n. 182 do STJ.

Sustenta que a decisão agravada partiu de premissa equivocada ao afirmar inexistir impugnação ao óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Requer o provimento do agravo interno para que se exerça o juízo de retratação, com a reconsideração da decisão agravada e o processamento do agravo em recurso especial; e, caso não seja esse o entendimento, requer a submissão do agravo interno ao colegiado para, reformando-se a decisão da Presidência, conhecer do agravo em recurso especial e admitir o recurso especial.

As contrarrazões não foram apresentadas, conforme a certidão à fl. 189.

É o relatório.

VOTO

Razão assiste à parte agravante quanto à não incidência da Súmula n. 182 do STJ, uma vez que se mostra suficiente a impugnação apresentada no agravo em recurso especial. Assim, na forma do art. 259, § 6º, do RISTJ, reconsidero a decisão de fls. 175-176.

Passo à nova análise das razões do agravo.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em agravo de instrumento nos autos de execução de título extrajudicial (cotas condominiais).

O julgado foi assim ementado (fl. 49):

> EMENTA: Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Cobrança de cotas condominiais. Decisão agravada que rejeitou a exceção de pré-executividade. Inconformismo da executada. Pretensão da agravante de rediscutir a validade do título, que já foi analisada e decidida desfavoravelmente em embargos à execução, confirmados em sede recursal, com trânsito em julgado em 2021. Coisa julgada que

Documento eletrônico VDA59291431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 83434367-d411-41a7-b722-9a0a3729c55f

> impede a reabertura da questão, sendo inadequado o uso da exceção de pré-executividade para tal finalidade. A exceção de pré-executividade somente é cabível para alegações que possam ser conhecidas de ofício pelo magistrado e que não exijam dilação probatória. Entendimento consolidado do STJ. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 65):

> Ementa: Direito do consumidor. Embargos de declaração opostos em agravo de instrumento interposto pela executada em face da decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Ausência de omissão. Somente na hipótese de ocorrência de premissa equivocada no julgamento do recurso, torna-se necessário acolhimento dos embargos de declaração, com efeitos infringentes, para tornar sem efeito o acórdão embargado. Entendimento unânime do STJ. Inexistência das hipóteses previstas no artigo 1.022 do CPC. NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, III e IV, e 1.022, I e II, porque, embora tenha detalhado na exceção de pré-executividade razões de admissibilidade e temas cognoscíveis de ofício, sem necessidade de prova (litispendência, inexigibilidade e inexistência de título executivo, e ilegalidade das cobranças), o juízo rejeitou o incidente sem enfrentar concretamente os argumentos e com justificativas genéricas;

b) 518, 525, § 11, e 771 do Código de Processo Civil, já que seria cabível a exceção de pré-executividade para exame de matérias de ordem pública cognoscíveis de ofício e demonstráveis de plano, além de questão superveniente não levada a caba nos autos dos embargos à execução;

c) 329, I, 337, §§ 1º e 3º, e 485, V, do Código de Processo Civil, pois haveria litispendência entre execuções com identidade de partes, causa de pedir e pedido, defendendo a extinção da demanda posterior ou a delimitação do período expressamente indicada na petição inicial entre dezembro de 2015 e setembro de 2017;

Documento eletrônico VDA59291431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 83434367-d411-41a7-b722-9a0a3729c55f

d) 1.333, parágrafo único, 1.334, I a V, e 1.036, I, do Código Civil e 783 do Código de Processo Civil, porque as cotas condominiais ora cobradas não são exigíveis, diante da falta de acesso às unidades imobiliárias com proibição de utilização das dependências do edifício;

e) 187, 884 e 1.335, I e II, do Código Civil, 329, I, e 485, IV, V e VI, § 3º, do Código de Processo Civil, por abuso de direito em tentar estender o valor do débito até janeiro de 2022, enriquecimento sem causa e violação aos direitos de acesso às unidades, o que tornaria inexigíveis todas as cotas e imporia a declaração de inexistência de título executivo, a extinção da execução e a devolução dos valores levantados;

f) 406 do Código Civil e 370 do Código de Processo Civil, porque haveria ilegalidade nos critérios de juros e correção monetária, sustentando a aplicação da Taxa Selic e requerendo remessa à contadoria judicial para apuração dos valores devidos; e

g) 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, diante da negativa de prestação jurisdicional ao não enfrentar o acórdão recorrido pontos essenciais suscitados nos embargos de declaração, como litispendência e fixação de juros à luz do art. 406 do CC.

Requer o conhecimento e o provimento do recurso.

Passo, pois, à análise das proposições deduzidas.

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em execução de título extrajudicial para cobrança de cotas condominiais, com pedidos de declaração de inexigibilidade das cotas, nulidade do título, reconhecimento de litispendência, devolução de valores levantados, cancelamento de penhora e correção de juros e

Documento eletrônico VDA59291431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 83434367-d411-41a7-b722-9a0a3729c55f

correção monetária, sob o fundamento de que as alegações deduzidas no incidente demandam dilação probatória.

A Corte de origem conheceu e negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo a rejeição da exceção de pré-executividade por inadequação da via, destacando a coisa julgada formada na improcedência dos embargos à execução e afirmando a natureza *propter rem* da obrigação condominial, bem como a inclusão de parcelas vincendas nos termos do art. 323 do CPC.

Nos embargos de declaração, concluiu pela inexistência de omissão e reiterou que a matéria estava alcançada por coisa julgada e preclusão.

I - Arts. 489, § 1º, III e IV, e 1.022, I e II, do CPC

No recurso especial, a recorrente afirma negativa de prestação jurisdicional e vício de fundamentação, argumentando que o Tribunal de origem não teria enfrentado as teses de litispendência, inexigibilidade e inexistência de título executivo, ilegalidade das cobranças e critérios de juros e correção monetária.

O acórdão dos embargos de declaração assentou que não havia omissão e que as questões já haviam sido decididas, estando cobertas pela coisa julgada e preclusão, citando os arts. 505 e 507 do CPC e precedentes desta Corte sobre impossibilidade de reexame de matérias já decididas e sobre a excepcionalidade dos efeitos infringentes em embargos.

Com efeito, o acórdão do agravo de instrumento manteve a decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, destacando que a agravante busca rediscutir a validade do título já decidida desfavoravelmente em embargos à execução, com trânsito em julgado em 2021, o que atrai a coisa julgada e a preclusão.

Documento eletrônico VDA59291431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 83434367-d411-41a7-b722-9a0a3729c55f

Assentou ser irrelevante a discussão sobre imissão na posse, dada a natureza *propter rem* da obrigação, e afirmou a inclusão das parcelas vincendas até o pagamento, nos termos do art. 323 do CPC e do REsp n. 1.835.998/RS.

Reiterou que a exceção de pré-executividade é cabível apenas para matérias de ordem pública verificáveis de plano, sem dilação probatória, citando precedentes, e negou provimento ao recurso.

Confira-se, a propósito, excerto do acórdão (fls. 51-52):

> 4. Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pela agravante.
>
> 5. Nos autos principais, busca o condomínio agravado/exequente a satisfação de crédito referente a cotas condominiais relativas ao período de dezembro de 2015 a setembro de 2017, por ser a agravante/executada "proprietária das coberturas - unidades 605 e 606 do Condomínio Via Genova Comercialle".
>
> 6. Sustenta a agravante, em síntese, a inexigibilidade das cotas condominiais.
>
> 7. Contudo, conforme narrado pela própria agravante, essa questão já foi analisada e decidida desfavoravelmente em sede de embargos à execução (autos n.º 0040790-54.2019.8.19.0002 – fls. 521/525 da execução), os quais foram julgados improcedentes nesta Câmara, tendo a validade do título sido confirmada em instância recursal, com trânsito em julgado em outubro de 2021 (fls. 530 da execução).
>
> 8. A coisa julgada impede a rediscussão da matéria, vedando a reabertura de questões que já foram apreciadas de forma definitiva.
>
> 9. Não obstante, irrelevante a discussão acerca da imissão na posse para a caracterização de sua responsabilidade pelo pagamento de débito condominial, cuja natureza, como cediço, é de obrigação propter rem, que recai sobre o titular do direito real, bem como, nos termos do artigo 323 do CPC, na execução de cotas condominiais, as parcelas vincendas devem ser incluídas no débito exequendo até o efetivo pagamento, independentemente de requerimento expresso do exequente, por configurarem obrigação de trato sucessivo visa garantir a economia processual e a efetividade da execução, sendo válida tanto para títulos executivos judiciais quanto extrajudiciais (REsp n.º 1.835.998/RS).
>
> 10. Repise-se, a validade do título executivo foi confirmada especificamente em relação à agravante, configurando-se, portanto, a preclusão sobre esta matéria.
>
> 11. Assim, a tentativa de reabertura da discussão em exceção de pré-executividade afronta a segurança jurídica e a estabilidade das decisões judiciais, pilares fundamentais do processo civil brasileiro.
>
> 12. Além disso, a exceção de pré-executividade é uma medida excepcional, aplicável apenas em casos em que se discute matéria de ordem pública que possa ser verificada de plano, sem necessidade de instrução probatória.
>
> 13. Com efeito, a decisão agravada observou corretamente que as alegações arguidas pelo excipiente devem ser suscitadas pela via própria.
>
> 14. Dessa forma, a via processual escolhida pela agravante não se mostra adequada, pois é "(i) indispensável que a matéria invocada seja suscetível de

Documento eletrônico VDA59291431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 83434367-d411-41a7-b722-9a0a3729c55f

conhecimento de ofício pelo juiz; e (ii) indispensável que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória (AgInt no AR Esp 2.657.990/SP).

15. Repise-se, a orientação do STJ se firmou no sentido de admitir a exceção de pré-executividade nas situações em que se verifique situação jurídica clara e demonstrável de plano, devendo o Julgador analisar casuisticamente as hipóteses especialíssimas de cabimento.

16. No mesmo sentido: REsp 1.104.900/ES e REsp 1.110.925/SP.

17. Assim, impõe-se o não provimento do recurso interposto e, consequentemente, a manutenção da decisão agravada.

Não se verifica a alegada ofensa aos artigos, pois a questão referente à omissão quanto à litispendência, à inexigibilidade e aos consectários legais foi devidamente analisada pela Corte estadual que concluiu pela inexistência de vício, à luz da coisa julgada e da preclusão, não havendo vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

No presente caso, a Corte de origem, de maneira clara e fundamentada, concluiu pela impossibilidade de reexame de matérias já decididas, consignou ser irrelevante a discussão sobre imissão na posse, dada a natureza *propter rem* da obrigação, afirmou a inclusão das parcelas vincendas até o pagamento, e reiteriu que a exceção de pré-executividade é cabível apenas para matérias de ordem pública verificáveis de plano.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

II - Arts. 518, 525, § 11, e 771 do CPC

A recorrente afirma que a exceção de pré-executividade seria cabível para matérias de ordem pública verificáveis de plano e para fatos supervenientes.

Documento eletrônico VDA59291431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 83434367-d411-41a7-b722-9a0a3729c55f

O acórdão recorrido assentou que a exceção de pré-executividade é medida excepcional, cabível apenas para matérias cognoscíveis de ofício e sem necessidade de dilação probatória, e que, no caso, as alegações demandavam dilação e estavam cobertas por coisa julgada.

Nesse contexto, rever as conclusões do acórdão impugnado demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

III - Arts. 329, I, 337, §§ 1º e 3º, e 485, V, do CPC

A parte alega litispendência entre execuções com tríplice identidade, requerendo extinção da demanda posterior ou a delimitação do período.

O acórdão recorrido não analisou especificamente a litispendência; nos embargos, a Corte estadual tratou de coisa julgada e preclusão, sem adentrar o mérito da tese de litispendência.

A questão relativa à litispendência não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem. Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 211 do STJ.

Registro que, conforme entendimento desta Corte, não há incompatibilidade entre a inexistência de ofensa ao art. 1.022 do CPC e a ausência de prequestionamento, com a incidência do enunciado n. 211 da Súmula do STJ, quanto às teses invocadas pela parte recorrente, que, entretanto, não são debatidas pelo Tribunal local por entender suficientes para a solução da controvérsia outros argumentos utilizados pelo colegiado.

Nesse sentido: AgInt no AREsp 1.234.093/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/4/2018, DJe de 3/5/2018; e AgInt no AREsp 1.173.531/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 20/3/2018, DJe de 26/3/2018.

Documento eletrônico VDA59291431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 83434367-d411-41a7-b722-9a0a3729c55f

IV - Art. 783 do CPC e 1.333, parágrafo único, 1.334, I a V, 1.036, 187, 884 e 1.335, I e II, do CC

Alega a recorrente inexistência de título executivo por falta de exigibilidade das cotas e aponta abuso de direito e enriquecimento sem causa, por impedimento de acesso às unidades.

O acórdão recorrido assentou, de modo expresso, que é irrelevante a discussão sobre a imissão na posse para a responsabilidade pelo débito condominial, dada a natureza *propter rem* da obrigação, e negou a reabertura do tema em exceção de pré-executividade.

No recurso especial, a parte alega que o impedimento de acesso e a ausência de posse tornariam inexigíveis as cotas e evidenciariam abuso de direito. O Tribunal de origem, entretanto, analisando os elementos dos autos e a própria trajetória processual (embargos à execução já improcedentes), concluiu pela validade do título e pela responsabilidade da proprietária, dada a natureza *propter rem* da obrigação. Rever tal entendimento demandaria o reexame de fatos e provas, o que é incabível em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, verifico que a recorrente, limitando-se a defender abuso do direito e enriquecimento sem causa por impedimento de acesso às unidades, apresenta argumentação dissonante dos fundamentos do acórdão, não os rebatendo adequadamente, o que compromete a compreensão da controvérsia e atrai a incidência da Súmula n. 284 do STF.

V - Arts. 406 do CC e 370 do CPC

A recorrente argumenta ilegalidade nos critérios de juros e correção, defendendo a Taxa Selic e remessa à contadoria judicial.

Documento eletrônico VDA59291431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 83434367-d411-41a7-b722-9a0a3729c55f

O acórdão recorrido não enfrentou especificamente a tese jurídica sobre a aplicação da Taxa Selic, e os embargos foram rejeitados sem tratar do ponto.

As questões relativas aos critérios de juros e correção com base no art. 406 do CC e aos poderes do art. 370 do CPC não foram objeto de análise pelo Tribunal de origem. Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 211 do STJ.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.

Documento eletrônico VDA59291431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:24:12
Código de Controle do Documento: 83434367-d411-41a7-b722-9a0a3729c55f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.186.798 / RJ

Número Registro: 2026/0068020-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00442885720258190000 00459191120178190002 202524516811 442885720258190000 459191120178190002

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

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 : M&C ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS : ALESSANDRO GONÇALVES AYRES - RJ201884
ADOLPHO TOUZON DAMIÃO CORDEIRO - RJ202011
ANDRE LUIZ BATALHA ALCANTARA - RJ201246
HENRIQUE SAMPAIO DE AZEVEDO - RJ201960
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO VIA GENOVA COMMERCIALE
ADVOGADO : RODRIGO SILVA LIMA - RJ137297

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : M&C ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS : ALESSANDRO GONÇALVES AYRES - RJ201884
ADOLPHO TOUZON DAMIÃO CORDEIRO - RJ202011
ANDRE LUIZ BATALHA ALCANTARA - RJ201246
HENRIQUE SAMPAIO DE AZEVEDO - RJ201960
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO VIA GENOVA COMMERCIALE
ADVOGADO : RODRIGO SILVA LIMA - RJ137297

Documento eletrônico VDA60241208 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:45:37
Código de Controle do Documento: 290b3c46-f69d-49e7-9576-64f4e63fbe38

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, 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, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241208 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:45:37
Código de Controle do Documento: 290b3c46-f69d-49e7-9576-64f4e63fbe38