

Recurso Especial Cível nº 0028155-03.2026.8.19.0000

Recorrente: CONDOMÍNIO MONTSERRAT II

Recorrido: LUCIANO MARQUES DE ALMEIDA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 91/97, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto em face do acórdão da Décima Sexta Câmara de Direito Privado, fls. 72/85, assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. AUSÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO RECONHECIDA. ALTERAÇÃO DO RITO DE OFÍCIO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO PARA ACOLHER A EXCEÇÃO. I. CASO EM EXAME 1. Execução proposta por condomínio. Decisão que reconhece a inexistência de título executivo, mas altera o rito para ação de conhecimento e rejeita a exceção de pré-executividade oposta pelo executado. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A discussão versa sobre a possibilidade de alteração do rito da execução, eleito pelo exequente, após a citação e oposição de exceção de pré-executividade pelo executado. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Ausência de título executivo incontroversa. Falta de requisito essencial para a propositura de execução por título extrajudicial. 4. Nulidade preexistente à exceção de pré-executividade e à decisão agravada. Impossibilidade de converter a execução, de ofício, em ação de conhecimento. Alteração do rito processual que constitui modificação da causa de pedir e do pedido. 5. Vício insanável no caso em tela. Exequente que não ostenta qualidade de condomínio edilício. “Convenção” que não traz “o quórum necessário à sua aprovação, a discriminação e individualização das partes de propriedade exclusiva e de uso comum, tampouco está registrada no R.G.I.” 6. Impossibilidade de manejo da via executiva. Exceção oposta pelo executado que merece

integral acolhida, para julgar extinta a execução e condenar o exequente nos respectivos ônus. IV. DISPOSITIVO 7. RECURSO PROVIDO. ----- Dispositivos relevantes citados: CPC- art. 783; art. 784, X; art. 329, I e II; art. 485, IV; e art. 85, §2º. Jurisprudência relevante citada: Agravo de Instrumento 0019602 98.2025.8.19.0000, 11ª Câmara de Direito Privado, TJRJ; REsp 2110029/SP, 3ª Turma, STJ; AREsp 2658402/RJ, 3ª Turma, STJ; Apelação 0829170-94.2024.8.19.0209, 17ª Câmara de Direito Privado, TJRJ."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 4º, 6º, 139, IX, 321, 329, 488 e 489, §1º, IV e VI, todos do Código de Processo Civil. Defende que a ausência de registro da convenção no RGI não afasta sua eficácia entre os condôminos, conforme dispõe a Súmula nº 260 do STJ. Assim, sustenta que o afastamento de sua aplicação ao caso concreto exigiria fundamentação específica e adequada, o que não teria ocorrido no acórdão recorrido. Ressalta, ainda, a recusa injustificada à primazia do mérito e a extinção sem oportunidade de saneamento.

Contrarrazões apresentadas às fls. 106/129.

É o brevíssimo relatório.

Cuida-se, na origem, de agravo de instrumento interposto pelo recorrido em face da decisão proferida pelo Juízo *a quo* que, nos autos da ação de execução de título extrajudicial, reconheceu a inexistência de título executivo, alterou o rito para ação de conhecimento e rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pelo executado. O Colegiado deu provimento ao recurso para acolher a exceção de pré-executividade e julgar extinta a execução, na forma do art. 485, IV, do CPC, sob os seguintes fundamentos:

“Na decisão agravada, o Juízo a quo reconhece a ausência de título executivo e a sua indispensabilidade para a propositura da execução. O exequente não impugna tais conclusões, inclusive reiterando-as em suas contrarrazões.

Apesar disso, o julgador em primeiro grau não extinguiu a execução. Sob a premissa de evitar “nulidades futuras”, determinou de ofício a retificação “na D.R.A. e onde couber que o processo passa a tramitar como ação de conhecimento pelo rito comum de cobrança de cotas condominiais”.

A nulidade não é “futura”. Preexiste à decisão, pois inadmissível a execução de título executivo extrajudicial sem o título executivo, seu elemento essencial.

Também não se trata de mero “vício documental sanável”, nem a alteração do rito processual (a essência da demanda) é providência simples que pudesse ser adotada pelo Juízo a quo de ofício, apenas para evitar a extinção do feito e prestigiar o interesse do condomínio/exequente.

Não se trata de “ato de gestão processual”, mas verdadeiro aditamento da inicial na sua essência.

A causa de pedir na peça inaugural da execução é um “título executivo” – pressuposto material indispensável para sua propositura e desenvolvimento válido – ao passo que a causa de pedir de uma ação de cobrança pelo rito comum, de conhecimento, seria a existência de um vínculo jurídico e uma obrigação de contribuir para despesas comuns. Na execução, o vínculo e a obrigação já estão reconhecidos e o valor está definido; enquanto na ação de conhecimento ambos dependem de análise de provas e julgamento do mérito.

O primeiro pedido, na presente execução, é de citação do executado “para diretamente quitar a dívida referente às cotas condominiais vencidas em 03 (três) dias, sob pena da adoção das medidas constritivas próprias da execução”; ao passo que o primeiro requerimento em uma ação de conhecimento é de citação para contestar, já que eventual

obrigação de pagamento só existirá caso seja julgada procedente a pretensão de cobrança.

Em suma, a alteração do rito promovida pela decisão agravada dependeria de aditamento substancial da inicial, com alteração tanto da causa de pedir quanto do pedido, o que não foi requerido pelo exequente.

Os princípios da cooperação, da primazia da resolução do mérito e tampouco da razoável duração do processo autorizam o juiz a aditar de ofício a inicial para alterar substancialmente o rito processual e a causa de pedir, violando o princípio da adstrição, como apontado pelo agravante.

A ausência de título executivo extrajudicial na forma do art. 784, X, do CPC, é hipótese clássica de nulidade da execução proposta por condomínio, reclamando sua extinção, como requerido pelo executado.

[...]

Note-se que o STJ, em ambos os julgados acima transcritos, manteve a extinção da execução por ausência de título executivo. Não há autorização alguma para conversão da execução em processo de conhecimento apenas porque a parte valeu-se de via processual inadequada.

O que o Tribunal Superior consigna, no último, é a “possibilidade de discussão do crédito por meio de ação de conhecimento” caso a parte a ajuíze posteriormente. Afirma que a extinção da execução não resolve o mérito quanto à existência de dívida, ou não, de sorte que o interessado pode ajuizar ação de conhecimento se assim desejar.

Diversamente do que alega o agravado, em nenhum momento se autorizou a alteração do rito, causa de pedir e pedido, de ofício pelo magistrado.

E nem se cogita de fungibilidade no caso em tela, pois a lei processual é clara quanto ao cabimento da execução e o

próprio exequente admite não dispor de título executivo. Aqui, não há “engano justificável”, muito menos só noticiado depois de apontado pelo executado na exceção oposta.

Ainda que o exequente formulasse um aditamento em sua resposta à exceção (o que não ocorreu), não seria possível admiti-lo sem o consentimento do executado. O art. 329, I e II, do CPC é expresso no sentido de só se permitir alteração do pedido ou da causa de pedir sem anuência da parte adversa quando requerido antes da citação e, com anuência, somente se formulado antes do saneador.

Além de a decisão agravada equiparar-se a um saneador (pois analisada a questão preliminar suscitada na exceção de pré-executividade), o executado, ora agravante, se opõe expressamente a qualquer alteração, seja pelo magistrado ou pelo exequente, postulando a extinção da execução.

Não prospera o pleito subsidiário formulado pelo agravado/ exequente em contrarrazões, de concessão de um “prazo de 15 dias para adequação ao procedimento comum” (para aditar a inicial), por expressa vedação legal.

É incontroverso o fato de que o exequente, denominado CONDOMÍNIO MONTSERRAT II, não ostenta a qualidade de condomínio edilício. Sua “convenção” não preenche os requisitos legais, não apresenta “o quórum necessário à sua aprovação, a discriminação e individualização das partes de propriedade exclusiva e de uso comum, tampouco está registrada no R.G.I.”

Por conseguinte, não há sequer possibilidade de sanar o vício com a juntada de atas de assembleias condominiais, que obstasse a extinção imediata da execução, com abertura de prazo para o exequente apresentá-las.

A ausência de liquidez e de registro (certeza) invalidam, sim, o manejo da via executiva escolhida pelo condomínio agravado. O acolhimento da exceção de pré-executividade, com a extinção da execução, era (e ainda é) impositivo.

[...]

Restou configurado, portanto, o cerceamento de defesa. O executado opôs a ausência de título executivo e a decisão agravada a admitiu, mas optou por aditar a inicial e alterar o rito reconhecidamente inadequado apenas para superar o vício e assim rejeitar a defesa da parte.

Merece provimento o recurso do executado para acolher a exceção de pré-executividade e extinguir a execução, na forma do art. 485, IV, do CPC.

A hipótese também reclama a condenação do exequente nas despesas processuais e honorários advocatícios, eis que deu causa à propositura de uma execução inviável, ante a inadequação da via processual eleita.

Trata-se de erro insanável e que reclama a extinção da execução, tornando o patrono do executado credor dos honorários advocatícios. Foi o condomínio quem deu causa à instauração e prosseguimento de uma execução impossível, sem título executivo que a amparasse." (Fls. 72/85)

Pois bem.

Inicialmente, o detido exame das razões recursais revela que a parte recorrente, ao impugnar o acórdão recorrido, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do AgInt no AREsp 816157 / DF, Relator Min. Francisco Falcão, DJ 13/5/2025: “[...] *infirmar os fundamentos do acórdão recorrido demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em Recurso Especial, nos termos da Súmula 7/STJ.*”.

Dessa forma, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, cujo trecho foi acima transcrito, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*).

Outrossim, em relação aos artigos 4º, 6º, 139, IX, 321, 488 e 489, §1º, IV e VI, do CPC, apontados como violados, o recurso especial não deve ser admitido, visto que não se verifica o necessário e indispensável prequestionamento, pressuposto de admissibilidade que deve ser observado ainda que se trate de matéria de ordem pública. A esse respeito:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. USO INDEVIDO DE IMAGEM. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. (...) 1. Segundo o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, mesmo as questões de ordem pública, como a prescrição, estão sujeitas ao cumprimento do requisito do prequestionamento. (...) (AgInt no AREsp n. 2.333.934/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)”

A parte recorrente, por sua vez, não opôs embargos de declaração com intuito de apresentar para debate as questões previstas nos artigos violados.

Oportuno consignar que "O entendimento majoritário do Supremo Tribunal Federal e o Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, no âmbito dos recursos excepcionais, é indispensável o prequestionamento explícito ou implícito da questão objeto do recurso extraordinário ou especial" (AgInt no REsp 1765907/RS, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe 28/06/2019).

A ausência de prequestionamento impede a admissão do recurso excepcional, na forma do que dispõem a **Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça** e, por analogia, as **Súmulas nº 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal**. A propósito:

“PREVIDENCIÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. V. Não tendo o acórdão hostilizado expandido juízo de valor sobre o arts. 292, VI e §§ 1º e 2º, 332, 355, 356 e 926, do CPC/2015, a pretensão recursal esbarra em vício formal intransponível, qual seja, o da ausência de prequestionamento - requisito viabilizador da abertura desta instância especial -, atraindo o óbice da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"), na espécie. VI. Para que se configure o prequestionamento, não basta que o recorrente devolva a questão controvertida para o Tribunal, em suas razões recursais. É necessário que a causa tenha sido decidida à luz da legislação federal indicada, bem como seja exercido juízo de valor sobre os dispositivos legais indicados e a tese recursal a eles vinculada, interpretando-se a sua aplicação ou não, ao caso concreto. VII. "O simples fato de o Tribunal 'a quo' ter declarado como prequestionados os dispositivos, a fim de viabilizar o acesso à instância superior, não é suficiente para a admissão do recurso. Isso porque, para que se tenha por atendido o requisito do prequestionamento, não basta que a Corte de origem dê por prequestionado o dispositivo, é indispensável também a emissão de juízo de valor sobre a matéria" (STJ, AgRg no REsp 1.344.881/RS, Relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe de 08/02/2013). Agravo interno improvido" (STJ, AgInt no AREsp 516.664/DF, Rel. Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 23/10/2020). VIII. Na forma da jurisprudência do STJ, "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se

possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (STJ, REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 10/04/2017). IX. Consoante se depreende dos autos, o acórdão recorrido não expendeu juízo de valor sobre os arts. 292, VI e §§ 1º e 2º, 332, 355, 356 e 926, do CPC/2015, invocados na petição do Recurso Especial, nem a parte ora agravante opôs os cabíveis Embargos de Declaração, nem suscitou, perante o Tribunal de origem, qualquer nulidade do acórdão recorrido, por suposta ausência da devida fundamentação do julgado, não se alegando, no Especial, ademais, violação ao art. 1.022 do CPC/2015, razão pela qual impossível aplicar-se, no caso, o art. 1.025 do CPC vigente. X. Agravo interno conhecido em parte e, nessa extensão, improvido. (AgInt no AREsp n. 2.117.761/RS, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022.)"

"ADMINISTRATIVO. SERVIDOR PÚBLICO. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. SENTENÇA ANULADA. DETERMINAÇÃO DE RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO DA EXECUÇÃO PARA ANÁLISE DE TODAS AS ALEGAÇÕES. ALEGAÇÃO DE PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA AINDA NÃO ANALISADA PELO JUÍZO DA EXECUÇÃO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA DOS ENUNCIADOS N. 282 E 356 DA SÚMULA DO STF. (...) V - Esta Corte somente pode conhecer da matéria objeto de julgamento no Tribunal de origem. Ausente o prequestionamento da matéria alegadamente violada, não é possível o conhecimento do recurso especial. Nesse sentido, o enunciado n. 211 da Súmula do STJ: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"; e, por analogia, os enunciados n. 282 e 356 da Súmula do STF. VI - Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial não conhecido. Recurso especial adesivo prejudicado. (AREsp n. 1.936.126/RJ, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 7/2/2023, DJe de 10/2/2023.)"

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 2 de setembro de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente