



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1840908 - SP (2019/0188679-4)

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : FLORA REGINA CATTAN  
**ADVOGADO** : JAIRO LUIZ MARTINELLI DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP298044  
**RECORRIDO** : EDIFICIO ILANA  
**ADVOGADO** : RINALDO VICENTE CANONACO E OUTRO(S) - SP326337

### EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO FUNDADA EM TÍTULO JUDICIAL. TRANSAÇÃO HOMOLOGADA. INCLUSÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS VENCIDAS APÓS A HOMOLOGAÇÃO DO ACORDO. VERBA ESTRANHA AO TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL FORMADO. ALCANCE DO TÍTULO. EXCESSO DE EXECUÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O cerne da questão trazida à rubrica diz respeito a possibilidade, ou não, de inclusão de prestações sucessivas e vencidas após a homologação do acordo entabulado entre as partes.
2. A transação, devidamente homologada pelo Juízo de primeiro grau, põe fim ao litígio.
3. Esta Corte de Justiça possui a compreensão de que, não obstante o art. 323 do CPC (antigo art. 290 do CPC/73) admita a inclusão, na sentença condenatória, das prestações vincendas no curso da demanda, tal providência é vedada em cumprimento de sentença, sob pena de ofensa a coisa julgada.
4. A transação, como ato de vontade das partes, na livre disposição de seus interesses, conserva a plena possibilidade de limitação do alcance das obrigações previstas. Assim, uma vez homologada, não há que se falar em inclusão de prestações sucessivas no tocante as taxas condominiais vencidas após o acordo, tendo em vista o conteúdo específico da transação, que abrangeu apenas o período objeto da ação de cobrança.
5. No caso, o título executivo judicial não dispôs acerca da

possibilidade de execução, a partir dos mesmos autos, de eventuais taxas de condomínio ou acessórios vencidos após o referido acordo. Assim, em respeito à coisa julgada, não se pode incluir débitos condominiais vencidos após a composição celebrada entre as partes.

6. Recurso especial provido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 11 de abril de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1840908 - SP (2019/0188679-4)

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : FLORA REGINA CATTAN  
**ADVOGADO** : JAIRO LUIZ MARTINELLI DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP298044  
**RECORRIDO** : EDIFICIO ILANA  
**ADVOGADO** : RINALDO VICENTE CANONACO E OUTRO(S) - SP326337

### EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO FUNDADA EM TÍTULO JUDICIAL. TRANSAÇÃO HOMOLOGADA. INCLUSÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS VENCIDAS APÓS A HOMOLOGAÇÃO DO ACORDO. VERBA ESTRANHA AO TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL FORMADO. ALCANCE DO TÍTULO. EXCESSO DE EXECUÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O cerne da questão trazida à rubrica diz respeito a possibilidade, ou não, de inclusão de prestações sucessivas e vencidas após a homologação do acordo entabulado entre as partes.
2. A transação, devidamente homologada pelo Juízo de primeiro grau, põe fim ao litígio.
3. Esta Corte de Justiça possui a compreensão de que, não obstante o art. 323 do CPC (antigo art. 290 do CPC/73) admita a inclusão, na sentença condenatória, das prestações vincendas no curso da demanda, tal providência é vedada em cumprimento de sentença, sob pena de ofensa a coisa julgada.
4. A transação, como ato de vontade das partes, na livre disposição de seus interesses, conserva a plena possibilidade de limitação do alcance das obrigações previstas. Assim, uma vez homologada, não há que se falar em inclusão de prestações sucessivas no tocante as taxas condominiais vencidas após o acordo, tendo em vista o conteúdo específico da transação, que abrangeu apenas o período objeto da ação de cobrança.
5. No caso, o título executivo judicial não dispôs acerca da possibilidade de execução, a partir dos mesmos autos, de eventuais

taxas de condomínio ou acessórios vencidos após o referido acordo. Assim, em respeito à coisa julgada, não se pode incluir débitos condominiais vencidos após a composição celebrada entre as partes.

6. Recurso especial provido.

## RELATÓRIO

Depreende-se da minuta da petição inicial que deu origem ao presente recurso que FLORA REGINA CATTAN (FLORA) interpôs agravo de instrumento contra a decisão que, proferida nos autos da ação de cobrança contra si movida por EDIFÍCIO ILANA (EDIFÍCIO), em fase de execução, determinou a inclusão das prestações vincendas de despesas condominiais, em acordo homologado e que foi descumprido.

Continuando, FLORA sustentou, em síntese, ser indevida a inclusão das despesas sucessivas e vencidas após as homologação do acordo, em violação à coisa julgada, devendo ser limitada a cobrança.

O Desembargador relator monocraticamente negou provimento ao recurso (e-STJ, fls. 233/235).

Foi interposto agravo interno por FLORA e o Tribunal bandeirante negou-lhe provimento, em acórdão proferido pelo Des. MELO BUENO, assim ementado:

*AGRAVO INTERNO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. Acordo homologado e descumprido. Fase de execução - Natureza periódica e sucessiva das despesas. Inclusão das despesas vencidas no decorrer da ação. Possibilidade .Medida que encontra amparo no art. 323 do CPC/15 - Decisão mantida. Recurso desprovido (e-STJ, fl. 252).*

Inconformada, FLORA manifestou recurso especial com base no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, sustentando, além de dissídio, a ocorrência de violação dos arts. 323, 502 e 503, todos do CPC, alegando, em suma, que não deve ser reconhecida a inclusão de débitos não previstos no título executivo - acordo homologado judicialmente. Aduziu que não se pode incluir débitos condominiais inerentes às mensalidades vencidas após a composição celebrada entre as partes, pois lá não constaram, sob pena de desrespeito à coisa julgada (e-STJ, fls. 452/461).

As contrarrazões foram apresentadas (e-STJ, fls. 334/341).

O apelo nobre foi admitido por força de provimento do agravo (e-STJ, fls. 382/383).

É o relatório.

## VOTO

O inconformismo merece ser acolhido.

Consoante já relatado, FLORA defendeu em seu apelo nobre que não deve ser reconhecida a inclusão de débitos não previstos no título executivo judicial - acordo homologado judicialmente. Aduziu que não se pode incluir débitos condominiais inerentes às mensalidades vencidas após a composição celebrada entre as partes, pois lá não constaram, sob pena de desrespeito à coisa julgada.

Para melhor deslinde da questão, faz-se necessário expor os fatos ocorridos na presente demanda.

No caso, EDIFÍCIO propôs ação de cobrança de despesas condominiais em razão de inadimplemento das cotas relativas à unidade condominial de propriedade de FLORA. Formulou-se acordo em audiência de conciliação aos 1º de abril de 2003 (e-STJ, fl. 20), homologado por sentença.

Inadimplido parcialmente o pacto, foi dado início à execução, no qual EDIFÍCIO apresentou demonstrativo de débito, incluindo as parcelas ajustados do acordo.

Devidamente intimada, FLORA pagou o valor inicialmente cobrado, nos termos da transação homologada, e pediu, assim, pela declaração de extinção da execução.

A magistrada de primeiro grau, contudo, determinou a remessa dos autos à Contadoria judicial, para que providenciasse a inclusão, em memória de cálculo, dos valores referentes a parcelas vencidas após a homologação da transação, nos termos do art. 323 do CPC.

Contra essa decisão, FLORA interpôs agravo de instrumento que foi desprovido pelo Tribunal bandeirante, sob o entendimento de que, ***diante das características das despesas executadas, periódicas e sucessivas, nos termos do art. 323, do CPC/15, as parcelas vencidas e inadimplidas são incluídas no pedido, enquanto durar a obrigação*** (e-STJ, fl. 253).

O cerne da questão trazida à rubrica diz respeito a possibilidade, ou não, de inclusão de prestações sucessivas e vencidas após a homologação do acordo entabulado entre FLORA e EDIFÍCIO.

No jargão jurídico, vulgarmente, se diz que *é melhor um péssimo acordo do que uma excelente demanda*.

O art. 840 do CC/02 estabelece que *é lícito aos interessados prevenirem ou terminarem o litígio mediante concessões mútuas.*

Nesse contexto, na preciosa lição de SÍLVIO DE SALVO VENOSA, *a transação tem justamente a finalidade de impedir que as partes recorram ao Judiciário, ou ponham fim, por decisão conjunta, a uma demanda em curso, já instalada em processo ou não (Código Civil Interpretado. São Paulo: Atlas, 2010, pág. 757).*

E o autor ainda esclarece que

*[...] na transação, cada parte abre mão de parcela de seus direitos para impedir ou pôr fim a uma demanda. Transigir é condescender, fazer concessões de parte a parte. Não existe transação se uma das partes abre mão de todos os seus direitos; o negócio jurídico será outro, podendo ser confissão ou reconhecimento do pedido ou até mesmo remissão. É essencial que as partes cheguem a um acordo com mútuas concessões (op. cit., pág. 758 – sem destaques no original).*

Por sua vez, FLÁVIO TARTUCE afirma que *a transação consiste no contrato pelo qual as partes pactuam a extinção de uma obrigação por meio de concessões mútuas ou recíprocas, o que também pode ocorrer de forma preventiva.* Destacando que, *segundo a jurisprudência, a transação, mormente a judicial, gera efeitos como a coisa julgada (Manual de Direito Civil – volume único, contratos em espécie (Contratos típicos do CC/2002). 5ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: MÉTODO, 2015, pág. 838).*

CLÁUDIO LUIZ BUENO DE GODOY, destaca que *dúvida nunca houve de que a transação consubstanciasse, como consubstancia, negócio jurídico bilateral, cuja finalidade se volta à prevenção ou extinção de uma incerteza obrigacional, ou seja, de uma controvérsia, uma dúvida que tenham as partes vinculadas a uma obrigação, que elas solucionam mediante concessões recíprocas, mútuas (Código Civil Comentado. Coordenador Ministro CÉZAR PELUSO. São Paulo: Manole, 2007, pág. 710).*

PONTES DE MIRANDA, citado na suprarreferida obra por CLÁUDIO LUIZ BUENO DE GODOY, assevera que

*[...] a transação extingue uma incerteza, uma controvérsia, uma disputa obrigacional, e não necessariamente a obrigação em si, que pode se manter sem a insegurança que antes a tisonava. Em segundo, observava que, nas suas concessões recíprocas, de solução de uma dúvida obrigacional, as partes, na realidade, atuavam sempre modificando uma situação jurídica, de sorte que no mundo jurídico sempre algo se aumentava a fim de eliminar o litígio (Tratado de direito privado, 2ª ed. Rio de Janeiro, Borsoi, 1959, t. XXV, § 3.027, nº 1, p. 118, e § 3.028, nº 5, p. 124). Daí se admitir que a transação se*

**configure como verdadeiro contrato, em que as partes acordam sobre dado objeto, alterando o status jurídico antecedente para o fim de eliminar uma incerteza obrigacional, inclusive eventualmente transmitindo direitos, até mesmo reais, ao que soa da previsão do art. 845, e a despeito da redação do art. 843, ao que se volverá (op. cit., pág. 710 – sem destaques no original).**

NELSON NERY JÚNIOR e ROSA MARIA DE A. NERY lecionam que a transação

**[...] é contrato orientado ao fim de prevenir ou terminar litígio mediante concessões mútuas (CC 840), litígio esse relativo a direitos patrimoniais de caráter privado (CC 841). As partes pretendem 'a superação do litígio, por meio de um novo r egulamento ao qual se submetem e que admite, de resto, a criação e direitos estranhos à controvérsia' (Chateaubriand. Negócio de acerto, Cap. II, nº 8, p. 53). [...]. O negócio deve ser interpretado restritivamente e por ele não se transmitem, apenas se declaram ou reconhecem (CC 843) 'relações jurídicas virtual e presentemente litigiosas' (Tomasetti. LI 9º. [Oliveira. Comet. Locação, p. 131]). 'Uma vez constituída a transação, tranca-se às partes o juízo de cognição, e abre-se-lhes tão só o juízo de execução' (Soriano. Pareceres, v. 2, p. 263) [Código civil comentado. 11ª ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Editor Revista dos Tribunais, 2014, pág. 1.129 – sem destaques no original].**

E quanto aos efeitos da transação, os ilustres professores são contundentes ao afirmar que *quando as partes celebrarem transação, de acordo com o CC 840 et seq. (CC/1916 1025 et seq.), dá-se a extinção do processo com julgamento de mérito, fazendo coisa julgada, ainda que a sentença apenas homologue a transação (op. cit., pág. 1.129).*

De outro bordo, quanto ao seu efeito material, o art. 487, III, b, do NCPD estabelece que *haverá resolução de mérito quando o juiz homologar a transação.*

O professor JOSÉ MIGUEL GARCIA MEDINA, em peculiar lição, explica que **a decisão homologatória (de transação, renúncia ou reconhecimento jurídico do pedido, bem como de outro meio consensual de solução de controvérsias) é de mérito (cf. art. 487, III, do CPC/2015).** Assim, **ao homologar atos autocompositivos manifestados pelas partes, o juiz realiza atividade jurisdicional típica: a jurisdição tem por função, além de julgar o pedido, também, de promover a solução da lide através de meios consensuais (Código de Processo Civil comentado. 6ª ed. rev., atual. E ampl. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, pág. 794).**

JOSÉ ROGÉRIO CRUZ E TUCCI destaca que *encerrada a desavença no plano do direito substancial em decorrência do negócio jurídico consubstanciado na*

*transação* (efeito material), *aflora, inexoravelmente, o seu efeito processual, que é, conseqüentemente, o de determinar a prolação de sentença homologatória, como se o próprio mérito tivesse sido examinado pelo órgão jurisdicional* (**Comentários ao Código de Processo Civil: artigos 485 ao 538**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016 – Coleção Comentários ao Código de Processo Civil; v. 8 / coordenação Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart, Daniel Mitidiero – pág. 89).

Assim, a transação, devidamente homologada pelo Juízo competente, põe fim ao litígio.

Pois bem.

No panorama delineado acima, entendo que, em respeito à coisa julgada, deve ser limitada a cobrança ao título executivo judicial, por conta de expressa opção das partes em torno da abrangência da transação, descabendo agora, ao ensejo da execução, ampliar por critério de conveniência ou economia processual o alcance natural da cobrança, a fim de incluir prestações vincendas após a sua homologação.

E não é o caso de invocar a regra do art. 323 do CPC, como fez o acórdão recorrido.

Isso porque, não há que se falar em dívida de prestações sucessivas no tocante as taxas condominiais vencidas após o acordo, tendo em vista o conteúdo específico da transação, que abrangeu apenas o período objeto da ação de cobrança, não contemplando nenhum outro valor em atraso.

Além disso, o dispositivo legal invocado não tem, na verdade, o alcance sugerido. Na esteira do que já dizia o art. 290 do CPC/73, prevê o atual art. 323 do Códex processual que serão incluídas na condenação eventuais prestações, independentemente de pedido do autor, em se tratando de obrigação de trato sucessivo.

**Assim, o magistrado pode, mesmo sem pedido expresso, condenar o devedor ao pagamento dessas parcelas; mas, se silente a sentença, não há como pretender considerá-las elemento intrinsecamente contido na própria condenação.**

Sob outro viés, com maior razão é de se adotar leitura restritiva quando se trata de transação homologada, cumprindo às partes a escolha, no limite de sua manifestação de vontade, em torno da respectiva abrangência. E, aqui, os transatores (FLORA e EDIFÍCIO), insista-se, nada dispuseram quanto a possibilidade de execução,



a partir dos mesmos autos, de eventuais taxas de condomínio ou acessórios vencidos após o referido acordo.

Em síntese, se de um lado há previsão legal quanto ao conteúdo de sentença condenatória, a ser, de toda forma, devidamente explicitado pelo juiz; de outro transação como ato de vontade das partes, na livre disposição de seus interesses, com plena possibilidade de limitação do alcance das obrigações previstas.

Imperiosa, portanto, afastar as taxas condominiais não previstas no título executivo judicial, em respeito à coisa julgada.

Guardadas as devidas proporções, o entendimento aqui defendido se alinha à orientação firmada nesta Corte de que, não obstante o art. 290 do CPC/73 (art. 323 do CPC) admita a inclusão, na sentença condenatória, das prestações vincendas no curso da demanda, tal providência é vedada em cumprimento de sentença, sob pena de ofensa a coisa julgada.

Nesse sentido, vejam-se os seguintes julgados:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. TÍTULO JUDICIAL. PARCELAS. INCLUSÃO. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO DA COISA JULGADA. SÚMULA Nº 83/STJ. HIPÓTESE. SÚMULA Nº 7/STJ. HONORÁRIOS RECURSAIS. RAZOABILIDADE.*

*[...].*

**2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não obstante o art. 290 do CPC de 1973 (art. 323 do CPC/2015) admita a inclusão, na sentença condenatória, das prestações vincendas no curso da demanda, tal providência é vedada em cumprimento de sentença, sob pena de ofensa à coisa julgada.**

**3. No caso, o acolhimento da pretensão recursal esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.**

*[...].*

**5. Agravo interno não provido.**

(AglInt no AREsp 1.797.541/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 30/8/2021, DJe 3/9/2021 - sem destaque no original)

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRETENSÃO DE VER INCLUÍDAS AS PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS. IMPOSSIBILIDADE, SOB PENA DE OFENSA À COISA JULGADA. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

**1. Pacífico o entendimento sedimentado na jurisprudência deste Sodalício, no sentido de que, não obstante o art. 290 do CPC/1973 (art. 323 do CPC/2015) admita a inclusão na sentença condenatória, de parcelas vincendas no curso da demanda, esta providência é vedada em sede de cumprimento de sentença, sob pena de ofensa à coisa julgada. Precedentes.**

*[...].*

*3. Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp 1.476.505/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. 24/9/2019, DJe 30/09/2019 - sem destaque no original)

Desse modo, a jurisprudência aqui majoritária é no sentido de que é admitida a inclusão na sentença condenatória, de parcelas vincendas no curso da demanda, mas que tal providência é vedada se postulada no cumprimento de sentença, por força da coisa julgada.

Em suma, por todo o exposto, ficam as prestações vincendas excluídas da execução em curso, com redução de seu objeto, reformando-se para tal fim o acórdão recorrido e a decisão de primeiro grau.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial, para o fim de reconhecer indevida a inclusão das despesas sucessivas e vencidas após a homologação do acordo.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0188679-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.840.908 / SP

Número Origem: 21643712020188260000

PAUTA: 11/04/2023

JULGADO: 11/04/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FLORA REGINA CATTAN

ADVOGADO : JAIRO LUIZ MARTINELLI DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP298044

RECORRIDO : EDIFICIO ILANA

ADVOGADO : RINALDO VICENTE CANONACO E OUTRO(S) - SP326337

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas  
Condominiais

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.