



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2056268 - SP (2023/0067466-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : LUAR DO PARAISO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : ANA CLARA VENANCIO DA SILVA ABREU - SP390091
RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
AGRAVADO : RESIDENCIAL DEZ CEREJEIRA
ADVOGADO : JOÃO PEREIRA DOS SANTOS JÚNIOR - SP261044

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL NOVO. IMISSÃO NA POSSE, ENTREGA DAS CHAVES E LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. SÚMULAS 7 E 83/STJ.

1. Conforme o entendimento desta Corte, assentado no julgamento do Tema Repetitivo 886/STJ, o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. Assim, a responsabilidade do promitente comprador pelas cotas condominiais depende da imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, de modo que, ausente prova cabal da imissão na posse, não se pode afastar a responsabilidade da incorporadora.

2. O exame da alegação de que os adquirentes teriam se recusado a receber as chaves, de modo a afastar a responsabilidade da incorporadora pelas despesas condominiais, exige reanálise do acervo fático-probatório, o que é vedado na via especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

3. O alegado dissídio jurisprudencial não se comprova, porque: (i) não foram observados os requisitos de demonstração previstos no art. 1.029, § 1º, do CPC e no art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ; e (ii) o suposto divergente se apoia em peculiaridades fáticas, e não em interpretação diversa de norma jurídica, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea "c".

Agravo interno improvido

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2056268 - SP (2023/0067466-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : LUAR DO PARAISO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : ANA CLARA VENANCIO DA SILVA ABREU - SP390091
RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
AGRAVADO : RESIDENCIAL DEZ CEREJEIRA
ADVOGADO : JOÃO PEREIRA DOS SANTOS JÚNIOR - SP261044

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL NOVO. IMISSÃO NA POSSE, ENTREGA DAS CHAVES E LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. SÚMULAS 7 E 83/STJ.

1. Conforme o entendimento desta Corte, assentado no julgamento do Tema Repetitivo 886/STJ, o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. Assim, a responsabilidade do promitente comprador pelas cotas condominiais depende da imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, de modo que, ausente prova cabal da imissão na posse, não se pode afastar a responsabilidade da incorporadora.

2. O exame da alegação de que os adquirentes teriam se recusado a receber as chaves, de modo a afastar a responsabilidade da incorporadora pelas despesas condominiais, exige reanálise do acervo fático-probatório, o que é vedado na via especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

3. O alegado dissídio jurisprudencial não se comprova, porque: (i) não foram observados os requisitos de demonstração previstos no art. 1.029, § 1º, do CPC e no art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ; e (ii) o suposto divergente se apoia em peculiaridades fáticas, e não em interpretação diversa de norma jurídica, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea "c".

Agravo interno improvido

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por LUAR DO PARAISO INCORPORADORA LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto em desfavor do acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado:

Processual civil – (i) nulidade do “decisum” – ausência de fundamentação – inconsistência – exteriorização suficiente das razões alicerçadoras do convencimento – preliminar rechaçada – (ii) agitação de inovação recursal – afastamento – não configurado ineditismo dos argumentos deduzidos nas razões do apelo, salvo daquele respeitante à tese firmada em repetitivo pelo e. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial n. 1.345.331/RS (Tema 886). Apelação cível ação de cobrança de despesas condominiais desfecho, na origem, de procedência insurgência da suplicada inconsistência imóvel novo adquirido de incorporadora pagamento das despesas condominiais relativas ao período anterior à imissão do adquirente na posse do imóvel, com a entrega das chaves, de responsabilidade da incorporadora precedentes do e. STJ e deste c. Tribunal tese firmada em repetitivo pelo c. Superior Tribunal de Justiça Resp. n. (Tema 1.345.331/RS 886) inaplicabilidade caso concreto e o paradigma marcados por diversidade “distinguishing” responsabilidade nestes em discussão referente a contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia, em que os adquirentes constam como proprietários do imóvel sentença preservada recurso improvido.

A decisão agravada negou provimento ao recurso especial do agravante em razão das Súmulas 83 e 7/STJ.

Aduz o agravante (i) que a responsabilidade pela taxa condominial decorre da titularidade dominial e da obrigação *propter rem*, nos termos do art. 1.345 do Código Civil, não se condicionando à imissão na posse ou à entrega das chaves; (ii) que o óbice da Súmula n. 7/STJ é afastável porque não pretende reexame de fatos e provas, mas apenas reavaliação da prova já acostada, com premissa fática incontroversa de que as chaves não foram entregues aos compradores porque eles se recusaram a receber; e (iii) que houve demonstração do dissídio jurisprudencial, com cotejo analítico adequado, evidenciando similitude fática e jurídica e divergência quanto à responsabilidade do adquirente pelas despesas condominiais quando o imóvel está à sua disposição (fl. 977). (fls. 974-977).

Aduz, ainda, a inaplicabilidade do Tema repetitivo n. 886/STJ ao caso concreto, por se referir a compromissos de compra e venda não registrados, ao passo que, aqui, a compra e venda foi registrada e o adquirente é proprietário, devendo incidir o art. 1.345 do Código Civil (fls. 975-977).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões às fls. 985-991.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Consoante aludido na decisão agravada, o Tribunal de origem decidiu em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, a qual estabelece que a responsabilidade do promitente comprador depende da imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

A propósito, cito a ementa do julgado:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FATO NOVO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA CONCORRENTE DA CONSTRUTORA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve a sentença condenando a construtora ao pagamento de débitos condominiais, reconhecendo sua legitimidade concorrente com o promitente comprador, com base na teoria da dualidade do vínculo obrigacional.

2. O Tribunal de origem afastou a alegação de fato novo apresentada pela recorrente, considerando que os documentos juntados não eram novos e já constavam em outro processo antes da prolação da sentença, além de não haver justificativa para sua juntada extemporânea.

3. O recurso especial foi inadmitido na origem, ensejando a interposição do presente agravo.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a construtora recorrente possui legitimidade passiva para responder pelos débitos condominiais, considerando a aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional e a natureza propter rem da obrigação.

5. Saber se a alegação de fato novo, consistente na alienação do imóvel pelo promitente comprador a terceiro, pode ser considerada para afastar a responsabilidade da construtora pelos débitos condominiais.

III. Razões de decidir

6. O recurso especial não comporta o reexame do conjunto fático-probatório, conforme disposto na Súmula 7 do STJ.

7. A jurisprudência do STJ, firmada no Tema 886 (REsp 1.345.331/RS), estabelece que a responsabilidade do promitente comprador depende da imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

No caso, não há prova cabal da imissão na posse, e há

decisão judicial transitada em julgado que afasta a responsabilidade do promitente-comprador.

8. A legitimidade passiva da construtora não é excluída pela existência de promessa de compra e venda, especialmente quando há dúvida sobre a posse ou litígio envolvendo a entrega das chaves. A decisão do Tribunal de origem visa resguardar o adimplemento das despesas indispensáveis à manutenção do condomínio.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.848.165/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026.)

No caso, não há prova cabal da imissão na posse, uma vez que a agravante defende que os adquirentes recusaram-se a receber as chaves e que, por isso, não possuem legitimidade para responder pelas taxas condominiais. No entanto, rever se houve a recusa demanda a necessária incursão na seara fática probatória, o que é vedado pelo óbice da Súmula n. 7/STJ.

Ainda, ressalta-se que a legitimidade passiva da construtora não é excluída pela existência de promessa de compra e venda, especialmente quando há dúvida sobre a posse ou litígio envolvendo a entrega das chaves. A decisão do Tribunal de origem visa resguardar o adimplemento das despesas indispensáveis à manutenção do condomínio (AREsp n. 2.848.165/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026).

Ainda nesse sentido:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS EM IMÓVEL NOVO. RESPONSABILIDADE PELAS COTAS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

[...]

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação ao 422 do Código Civil, à luz da boa-fé objetiva e da vedação ao comportamento contraditório, com atribuição das cotas aos adquirentes em razão do inadimplemento e retenção das chaves; (ii) saber se houve violação ao 1.336, I, do Código Civil, por definir a obrigação do condômino titular registral contribuir para as despesas; (iii) saber se houve violação ao 1.345 do Código Civil, por tratar da natureza propter rem e da responsabilidade do adquirente pelos débitos do alienante, independentemente da posse; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial e se é inaplicável o Tema n. 886 do STJ ao caso concreto.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A responsabilidade pelas despesas condominiais transfere-se ao adquirente apenas a partir da posse

efetiva, com a entrega das chaves; o acórdão recorrido está em consonância com a orientação do Tema n. 886 do STJ, razão pela qual incide a Súmula n. 83 do STJ e o recurso especial não comporta reforma. O argumento fundado no 422 do Código Civil não afasta o dever da vendedora de suportar as cotas enquanto retidas as chaves, pois a posse não foi transmitida. O dissídio alegado não é conhecido por ausência de similitude e por se apoiar em decisão monocrática, insuficiente para comprovar divergência apta.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

[...]

(REsp n. 2.157.609/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

Por fim, destaca-se que o Tema 886/STJ encontra-se em proposta de revisão, com a seguinte tese: "definir se há legitimidade concorrente entre o promitente vendedor, titular do direito de propriedade, e o promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio".

No entanto, a situação fática dos presentes autos não se aplica à tese em revisão, uma vez que não houve imissão na posse do bem em discussão.

Quanto ao dissídio jurisprudencial, observa-se que não foi comprovado, conforme estabelecido nos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Impende salientar que esta Corte superior firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial na hipótese em que o dissenso é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei, como ocorreu na espécie.

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.056.268 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0067466-7

Número de Origem:

10158537920218260007

10167097720208260007

20220000323507

20220000661845

50027901620194036100

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUAR DO PARAISO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : ANA CLARA VENANCIO DA SILVA ABREU - SP390091

RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324

RECORRIDO : RESIDENCIAL DEZ CEREJEIRA

ADVOGADO : JOÃO PEREIRA DOS SANTOS JÚNIOR - SP261044

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LUAR DO PARAISO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : ANA CLARA VENANCIO DA SILVA ABREU - SP390091

RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324

AGRAVADO : RESIDENCIAL DEZ CEREJEIRA

ADVOGADO : JOÃO PEREIRA DOS SANTOS JÚNIOR - SP261044

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 15 de junho de 2026